

N° 1903467

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme B...

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Isabelle Montes-Derouet
Rapporteure

Le Tribunal administratif d'Orléans

Armelle Best-De Gand
Rapporteure publique

2^{ème} chambre,

Audience du 24 novembre 2020
Lecture du 8 décembre 2020

68-03-03-03

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 26 septembre 2019, le 13 mai 2020 et le 6 juillet 2020, Mme F... B..., représentée par Me G., demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler la décision du 22 juillet 2019 par laquelle la préfète d'Indre-et-Loire a délivré à la société Nexity IR Programmes Loire un permis de construire un ensemble immobilier sur le territoire de la commune de Montlouis sur Loire ;

2°) d'annuler la décision du 5 mars 2020 par laquelle la préfète d'Indre-et-Loire a délivré à la société Nexity IR Programmes Loire un permis de construire modificatif ;

3°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient, dans le dernier état de ses écritures, que :

- elle justifie d'un intérêt à agir ;
- la préfète n'était pas compétente pour délivrer, en application de l'article R. 425-10 du code de l'urbanisme, les permis de construire contestés dès lors que le projet de construction sera implanté à plus de 19,50 mètres du pied des levées de la Loire ;
- l'auteur des décisions attaquées ne justifie pas de la délégation de signature qui lui a été consentie ;

N° 1903467

- il n'est pas établi que l'ensemble des autorités gestionnaires des réseaux aient été consultées sur le permis de construire initial et le permis de construire modificatif, comme le prévoit l'article R. 423-50 du code de l'urbanisme ;

- il n'est pas établi que le préfet de région ait été consulté préalablement à la délivrance des autorisations attaquées, afin qu'il se prononce, en application des articles R. 523-9 du code du patrimoine et R. 423-7 du code de l'urbanisme, sur les prescriptions d'archéologie préventive ;

- la commune de Montlouis sur Loire n'a pas été consultée, préalablement à la délivrance des autorisations attaquées, sur l'accès que le projet prévoit sur la rue de la Liberté, en violation de l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme ;

- la préfète ne pouvait, sans méconnaître l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, délivrer le permis de construire litigieux en l'assortissant de prescriptions prévoyant la production par la pétitionnaire d'une étude complémentaire sur la stabilité de la digue, vice non régularisé par le permis de construire modificatif ;

- la préfète ne pouvait davantage se borner à viser l'avis du SDIS sans en reprendre les prescriptions, dont l'importance aboutit en outre à une modification substantielle du projet, vice non régularisé par le permis de construire modificatif ;

- le dossier de permis de construire était incomplet, en l'absence de toute étude d'incidences du projet sur le site Natura 2000, en violation de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, vice non régularisé par le permis de construire modificatif ;

- le dossier de permis de construire était incomplet en l'absence de l'accord du gestionnaire du domaine public fluvial pour engager la procédure d'autorisation d'occupation du domaine public, nécessaire à l'accès au parc de stationnement, en violation de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme, vice non régularisé par le permis de construire modificatif ;

- le dossier de permis de construire était incomplet, en l'absence de l'attestation de l'architecte certifiant la réalisation d'une étude préalable requise dès lors que le projet se situe dans la zone Czde du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), en violation de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, vice non régularisé par le permis de construire modificatif ;

- le dossier de permis de construire ne comprenait pas de plan en coupe et le document graphique était incomplet, en violation de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme, vice non régularisé par le permis de construire modificatif ;

- le projet méconnaît les prescriptions du PPRI exigeant que le premier niveau de plancher habitable se situe au-dessus des plus hautes eaux connues et que ce vice ne peut faire l'objet d'aucune régularisation sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, sauf à remettre en cause la conception générale du projet ;

- le permis de construire modificatif ne rend pas le projet moins risqué en ne rehaussant que d'un cm le niveau du plancher le plus bas au-dessus des plus hautes eaux connues et ne peut qu'être analysé comme ayant remis en cause l'économie générale du projet eu égard à l'impact qu'il a sur le volume et la hauteur des constructions projetées ;

- le projet méconnaît les dispositions de l'article UB 3 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) relatif aux accès et voiries en ce que les accès sont insuffisants et qu'il est prévu de desservir le terrain par plusieurs voies, vice non régularisé par le permis de construire modificatif ;

N° 1903467

- le projet, qui se situe sur un site classé du patrimoine mondial de l'UNESCO, méconnaît les dispositions de l'article UB 11 du règlement du PLU, vice non régularisé par le permis de construire modificatif ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article UB 12 du règlement du PLU en ne prévoyant pas la création de 122 places de stationnement, vice non régularisé par le permis de construire modificatif ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article UB 13 du règlement du PLU en l'absence de tout traitement paysager de l'aire de stationnement, vice non régularisé par le permis de construire modificatif ;
- le projet méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme en ce qu'il ne permet pas la desserte correcte de l'ensemble des logements par les véhicules d'incendie, présente des risques pour la circulation routière ainsi que des risques d'inondation importants pour les riverains comme pour les futurs occupants, vice non régularisé par le permis de construire modificatif.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 20 février 2020, 12 juin 2020 et 7 septembre 2020, la préfète d'Indre-et-Loire, conclut, à titre principal, à l'irrecevabilité de la requête et à titre subsidiaire, à son rejet au fond.

Elle soutient que :

- la requérante ne justifie d'aucun intérêt à agir contre la décision attaquée ;
- aucun des moyens de la requête n'est fondé ;
- en tout état de cause, l'irrégularité invoquée par la requérante tirée de la méconnaissance des dispositions du PPRI peut donner lieu à une régularisation dans le cadre de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ;
- la délivrance, le 5 mars 2020, d'un permis de construire modificatif sur un projet rehaussant de 1 cm au-dessus des plus hautes eaux connues le niveau du plancher le plus bas a eu pour effet de régulariser le permis de construire initial, modification qui ne bouleverse pas la conception générale du projet et qui peut être prise en compte dans le cadre de la présente instance en vertu de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 23 mars 2020, 12 juin 2020 et 7 septembre 2020, la société Nexity IR Programmes, représentée par Me B., conclut, dans le dernier état de ses écritures, à titre principal, à l'irrecevabilité de la requête, à titre subsidiaire, à son rejet au fond et, demande au tribunal de mettre à la charge de la requérante la somme de 1 500 euros soit mise à la charge de la requérante sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requérante ne justifie d'aucun intérêt à agir contre la décision attaquée ;
- la délivrance, le 5 mars 2020, d'un permis de construire modificatif sur un projet rehaussant de 1 cm au-dessus des plus hautes eaux connues le niveau du plancher le plus bas a eu pour effet, sans bouleverser la conception générale du projet, de régulariser le permis de construire initial ;

N° 1903467

- aucun des moyens de la requête n'est fondé.

Par ordonnance du 18 septembre 2020, la clôture d'instruction a été fixée, en dernier lieu, au 13 octobre 2020.

Les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que le jugement était susceptible de faire application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et de sursoir à statuer en vue d'une éventuelle régularisation du vice résultant de l'incompétence du signataire des décisions attaquées.

La société Nexity IR Programmes, représentée par Me B., a présenté des observations en réponse à l'information faite par le tribunal, par un mémoire enregistré le 6 novembre 2020.

La préfète d'Indre-et-Loire a présenté des observations en réponse à l'information faite par le tribunal, par un mémoire enregistré le 10 novembre 2020.

Mme B..., représentée par Me G., a présenté des observations en réponse à l'information faite par le tribunal, par un mémoire enregistré le 12 novembre 2020.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code du patrimoine ;
- le code général de la propriété des personnes publiques ;
- le code de l'environnement ;
- le code de l'urbanisme ;
- le décret n° 2020-1406 du 18 novembre 2020 ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Montes-Derouet,
- les conclusions de Mme Best-De Gand, rapporteure publique,
- et les observations de Me G., représentant Mme B... et de Me B., représentant la société Nexity IR Programme Loire.

Considérant ce qui suit :

1. Par arrêté du 22 juillet 2019, la préfète d'Indre-et-Loire a délivré à la société Nexity IR Programme Loire un permis de construire un ensemble immobilier comptant deux immeubles sur des parcelles cadastrées BK 115 et 116, situées au 14 quai de la Gare sur le territoire de la commune de Montlouis sur Loire. La société Nexity IR Programme Loire a déposé, le 30 octobre 2019, une demande de permis de construire modificatif prévoyant la modification des ouvertures

N° 1903467

dans les façades est et nord du bâtiment C donnant sur la rue de la Liberté, la plantation d'une haie en limite est du terrain d'assiette du projet et le relèvement du premier niveau des planchers habitables. Par arrêté du 5 mars 2020, la préfète d'Indre-et-Loire a accordé le permis sollicité. Par la présente requête, Mme B... demande l'annulation des permis de construire délivrés les 22 juillet 2019 et 5 mars 2020.

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense :

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation (...)* ».

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

4. Il ressort des pièces du dossier que Mme B..., qui justifie être propriétaire et occuper le lot 55 dans un ensemble immobilier bâti sur la parcelle BK 118, situé au n° 7 quai de la Gare à Montlouis sur Loire, est voisine immédiate du terrain d'assiette, jusqu'alors vierge de toute construction, sur lequel a été autorisée, par les arrêtés attaqués, la réalisation de 61 logements répartis dans deux immeubles, implantés l'un derrière l'autre sur toute la profondeur de ce terrain d'assiette. Mme B... se prévaut du volume du projet immobilier qui présentera une surface de plancher de 3 744 m², de ce que le bâtiment C de l'ensemble immobilier, donnant sur la rue de la Liberté, d'une hauteur de plus de 10 mètres, sera implanté à environ 12 mètres de son logement, qu'il va générer des vues directes et plongeantes sur celui-ci, situé en rez de jardin et le jardin attenant dont elle a la jouissance privative, ainsi qu'une perte d'ensoleillement. Si le permis de construire modificatif a pour objet de déplacer, en façade nord, les balcons qui étaient prévus en R+1 et dans les combles de la façade est donnant sur l'immeuble de la requérante, cette façade conserve néanmoins des vues sur les trois niveaux de l'immeuble où réside la requérante. Il

N° 1903467

s'ensuit, alors qu'il ne saurait être exigé de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci, que le projet de la société Nexity IR Programme Loire est susceptible d'affecter les conditions d'occupation, d'utilisation et de jouissance des biens de Mme B.... Cette dernière, dont l'intérêt à agir doit être apprécié globalement au regard du permis de construire initial et du permis de construire modificatif, doit être regardée comme justifiant d'un intérêt à agir. Par suite, eu égard aux caractéristiques du projet et à la configuration des lieux, les fins de non recevoir opposées par la commune et la société pétitionnaire, tirées d'un défaut d'intérêt à agir, doivent être écartées.

Sur l'étendue du litige :

5. Aux termes de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme : « *Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance* ».

6. Le permis de construire modificatif du 5 mars 2020 ayant été délivré au cours de la présente instance, il y a lieu de statuer dans le cadre de cette même instance sur les conclusions à fin d'annulation de ce permis de construire modificatif, présentées par la requérante dans le dernier état de ses écritures.

Sur la légalité externe des permis de construire contestés :

7. Aux termes de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme : « *Le permis de construire (...) ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (...)* ». Il résulte de ces dispositions que la construction d'un ensemble immobilier unique, même composé de plusieurs éléments, doit en principe faire l'objet d'une seule autorisation de construire, sauf à ce que l'ampleur et la complexité du projet justifient que des éléments de la construction ayant une vocation fonctionnelle autonome puissent faire l'objet de permis distincts, sous réserve que l'autorité administrative soit en mesure de vérifier, par une appréciation globale, que le respect des règles et la protection des intérêts généraux que garantirait un permis unique sont assurés par l'ensemble des permis délivrés. En revanche, des constructions distinctes, ne comportant pas de liens physiques ou fonctionnels entre elles, n'ont pas à faire l'objet d'un permis unique, mais peuvent faire l'objet d'autorisations distinctes, dont la conformité aux règles d'urbanisme est appréciée par l'autorité administrative pour chaque projet pris indépendamment.

8. Aux termes de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme : « *L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire (...) est : / a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme (...)* ». Aux termes de l'article L. 422-2 du même code : « *Par exception aux dispositions du a) de l'article L. 422-1, l'autorité*

N° 1903467

administrative de l'Etat est compétente pour se prononcer sur un projet portant sur : (...); / f) Les ouvrages, constructions ou installations mentionnés à l'article L. 2124-18 du code général de la propriété des personnes publiques. (...) ». Aux termes de l'article R. 422-2 du même code : « *Le préfet est compétent pour délivrer le permis de construire (...) dans les cas prévus par l'article L. 422-2 dans les hypothèses suivantes : (...); f) Pour les ouvrages, constructions ou installations mentionnés à l'article L. 2124-18 du code général de la propriété des personnes publiques (...)* ». Aux termes de l'article L. 2124-18 du code général de la propriété des personnes publiques : « *L'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles. / Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale (...)* ». Aux termes de l'article R. 425-10 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le projet porte sur une construction située le long de la Loire ou d'un de ses affluents mentionnés à l'article L. 2124-16 du code général de la propriété des personnes publiques, sur un terrain situé à moins de 19,50 mètres du pied des levées du côté du val, le permis de construire (...) tient lieu d'autorisation préfectorale prise en application de l'article L. 2124-18 du même code* ». Il résulte des dispositions combinées du f) de l'article L. 422-2 et du f) de l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme que, par dérogation à la compétence de principe du maire prévue par le a) de l'article L. 422-1, le préfet est compétent pour délivrer le permis de construire lorsque celui-ci concerne des constructions situées à moins de 19,50 mètres du pied des levées du côté du val.

9. En l'espèce, d'une part, il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit la construction de deux immeubles, mais aussi l'aménagement d'un parc de stationnement, en application de l'article UB 12-1 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montlouis sur Loire aux termes duquel « *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale* », les dimensions et le nombre d'emplacements de stationnement ayant été déterminés par la société pétitionnaire en application des principes énoncés par l'article UB 12-2 du règlement du PLU, pour les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif, à savoir « *1 place de stationnement pour un studio et un logement de type 1, 2 places de stationnement pour les logements de type 2 et plus* ». Il en résulte que les immeubles à construire et le parc de stationnement doivent être regardés comme présentant entre eux, si ce n'est un lien physique, un lien fonctionnel et comme constituant, dès lors, un ensemble immobilier unique.

10. D'autre part, il est constant que le projet en litige prévoit l'aménagement du parc de stationnement dans le bandeau de 19,50 mètres séparant le terrain d'assiette de la levée, pour l'autorisation duquel le préfet est seul compétent, pour des motifs tenant à la sécurité publique au regard des risques d'inondation. Il s'ensuit, alors même qu'une partie du projet se trouve en-deçà de la servitude de recul de 19,50 mètres, que seule la préfète est compétente pour délivrer le permis de construire ce projet.

11. Enfin, il ressort des pièces du dossier que le signataire des permis de construire attaqués, M. A... D..., chef de l'unité Animation, Droit et Fiscalité de l'urbanisme, au Service Urbanisme et Démarche des territoires de la direction départementale des territoires, est titulaire d'une subdélégation de signature que lui a consentie le directeur départemental des territoires, M. C... E..., par arrêté du 19 mars 2019, lui-même titulaire d'une délégation de signature par

N° 1903467

arrêté de la préfète d'Indre-et-Loire du 1^{er} juin 2018. Il ressort des termes de ces deux arrêtés que les délégation et subdélégation de signature ont été accordées à l'effet de signer, notamment les permis de construire concernant « *les projets réalisés pour le compte de l'Etat, de leurs établissements publics ou de leurs concessionnaires pour les projets de moins de 20 logements pour le logement ou moins de 1 000 m² de surface de plancher pour les autres projets* » ainsi que « *les ouvrages, constructions ou installations mentionnés à l'article L. 2124-18 du code général de propriété des personnes publiques* ». Les champs de la délégation et de la subdélégation de signature ainsi accordées ne recouvrent pas les permis de construire 61 logements en litige dès lors, d'une part, qu'ils ne sauraient être regardés comme concernant un projet réalisé pour le compte de l'Etat ou d'un établissement public et, d'autre part, qu'ils autorisent des constructions dont une partie, à savoir les immeubles, ne relève pas du champ d'application de l'article L. 2124-18 du code général de propriété des personnes publiques.

12. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de ce que le signataire des permis de construire attaqués ne justifie pas de sa compétence doit être accueilli.

Sur la légalité interne des permis de construire contestés :

13. Mme B... soutient que le permis de construire initial a été délivré en méconnaissance de l'article 3-2 du règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire Val de Tours - Val de Luynes (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 18 juillet 2016 qui prescrit, pour la zone Czde dont relève le terrain d'assiette du projet contesté, que sont autorisées les constructions nouvelles d'au moins 10 logements, sous réserve que le premier niveau de plancher habitable soit prévu au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC).

14. Lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. Les irrégularités ainsi régularisées à la suite de la modification de son projet par le pétitionnaire et en l'absence de toute intervention du juge ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial.

15. Il ressort du dossier joint à la demande de permis de construire, notamment du document PC3, que les rez-de-chaussée des deux immeubles projetés se situent à la côte 56 NGF, laquelle correspond au niveau des PHEC et non au-dessus de ce niveau, comme l'exige le PPRI. Il ressort toutefois des pièces du dossier que le permis de construire modificatif a été délivré sur la base de nouveaux plans relevant le niveau des premiers planchers des immeubles à la côte de 56,01 NGF et qu'il a de la sorte couvert le vice qui entachait le permis de construire initial au regard de la prescription du PPRI qui ne fixe aucune hauteur minimale au-dessus du niveau des PHEC. Par ailleurs, s'il ressort des plans des façades jointes au dossier de demande du permis de construire modificatif que les niveaux de faitage des immeubles ont été relevés au plus de 20 cm, les modifications ainsi apportées au projet initial ne peuvent être regardées, par

N° 1903467

leur nature, comme remettant en cause sa conception générale. Il s'ensuit que le permis de construire modificatif a permis de régulariser le vice qui entachait le permis de construire initial au regard du PPRI et que Mme B... ne peut plus l'invoquer utilement.

16. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens invoqués n'est susceptible, en l'état du dossier, de fonder l'annulation des décisions attaquées.

Sur les conséquences de l'illégalité des décisions attaquées :

17. L'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme dispose que : « *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* ».

18. Le vice d'incompétence relevé au point 12 affecte le permis de construire initial mais aussi le permis de construire modificatif délivré par arrêté du 5 mars 2020, lequel est de nature à entraîner l'annulation totale des décisions attaquées.

19. Toutefois, le vice tiré de ce que les permis de construire ont été signés par une personne incompétente peut être régularisé par le dépôt d'un permis modificatif qui sera signé par une personne compétente.

20. Les parties ont eu la possibilité de présenter leurs observations sur la possibilité d'une régularisation en cours d'instance. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de sursoir à statuer et d'impartir un délai maximal de trois mois à compter de la notification du présent jugement, aux fins d'obtenir la régularisation des permis de construire en litige sur la compétence de leur signataire.

DECIDE :

Article 1^{er} : Il est sursis à statuer sur la légalité des permis de construire des 22 juillet 2019 et 5 mars 2020 jusqu'à l'expiration du délai fixé à l'article 2 pour permettre la notification au Tribunal administratif d'Orléans d'un permis de construire modificatif régularisant le vice relevé au point 12 ci-dessus.

Article 2 : Le délai dans lequel la régularisation des permis de construire doit être notifiée au tribunal est fixé à un maximum de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

N° 1903467

Article 3 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à Mme F... B..., à la préfète d'Indre-et-Loire et à la société Nexity IR Programmes Loire.

Délibéré après l'audience du 24 novembre 2020, à laquelle siégeaient :

Mme Lefebvre-Soppelsa, présidente,
Mme Montes-Derouet, première conseillère,
Mme Dumand, première conseillère,

Lu en audience publique le 8 décembre 2020.

La présidente,

La greffière,

Anne LEFEBVRE-SOPPELSA

Aurore MARTIN

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