

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
D'ORLÉANS**

N° 1903467

Mme B...

Mme Isabelle Montes-Derouet
Rapporteure

Armelle Best de Gand
Rapporteure publique

Audience du 27 mai 2021
Lecture du 10 juin 2021

68-03-02-03
68-06-04
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif d'Orléans

2ème chambre

Vu la procédure suivante :

Par un jugement avant dire-droit du 8 décembre 2020, rendu sur la requête de Mme D... B..., représentée par Me G., tendant à l'annulation des décisions des 22 juillet 2019 et 5 mars 2020 par lesquelles la préfète d'Indre-et-Loire a délivré à la société Nexity IR Programmes Loire un permis de construire et un permis de construire modificatif pour un ensemble immobilier à construire sur le territoire de la commune de Montlouis sur Loire, le tribunal administratif d'Orléans a sursis à statuer dans l'attente d'une mesure de régularisation du vice d'incompétence constaté et écarté les autres moyens des requérants.

Par des mémoires enregistrés les 12 mars 2021 et 4 mai 2021, la préfète d'Indre-et-Loire a produit un permis de construire modificatif qui a été délivré le 4 mars 2021 à la société Nexity IR Programmes Loire et maintient ses conclusions de rejet de la requête de Mme B....

Elle soutient que :

- le permis de construire modificatif, signé de sa main, vient régulariser le vice d'incompétence dont il était entaché ;
- aucun des moyens invoqués par Mme B... n'est fondé.

Le permis de construire modificatif a été communiqué le 30 mars 2021 à Mme B... et à la société Nexity IR Programmes Loire.

Par un mémoire, enregistré le 18 mars 2021, la société Nexity IR Programmes Loire, représentée par Me B., conclut au rejet de la requête et à ce que 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 l'arrêté du 4 mars 2021, signé de Mme A..., préfète d'Indre-et-Loire vient régulariser le vice dont le permis de construire qui lui avait été accordé était entaché et maintient ses précédentes écritures.

Par un mémoire, enregistré le 19 avril 2021, Mme B..., représentée par Me G., maintient ses précédentes conclusions et conclut à l'annulation de l'arrêté du 4 mars 2021.

Elle soutient que :

- le permis de construire modificatif délivré le 5 mars 2020 est entaché d'un vice d'incompétence dès lors qu'il aurait dû être délivré par le maire de la commune de Montlouis sur Loire ;

- ce permis a été pris au terme d'une procédure irrégulière, faute pour la préfète d'avoir recueilli les avis du maire de Montlouis sur Loire et du SDIS ;

- ce permis est entaché d'erreur de droit en ce qu'il a été délivré à la demande de la société pétitionnaire et non à l'initiative de la préfète d'Indre-et-Loire, en violation de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme ;

- le permis de construire délivré le 4 mars 2021 ne vient pas régulariser l'erreur de droit tirée des prescriptions assortissant le permis de construire initial, de l'incomplétude du dossier de permis de construire initial, de la méconnaissance des dispositions du PLU invoquées contre le permis de construire initial et de l'erreur manifeste d'appréciation au regard des risques inhérents au projet en violation de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

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

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme 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 Programmes Loire.

Considérant ce qui suit :

1. Par un jugement avant dire-droit du 8 décembre 2020, rendu sur la requête de Mme B... tendant à l'annulation des décisions des 22 juillet 2019 et 5 mars 2020 par lesquelles la préfète d'Indre-et-Loire a délivré à la société Nexity IR Programmes Loire un permis de construire et un permis de construire modificatif pour un ensemble immobilier à construire sur le territoire de la commune de Montlouis sur Loire, le tribunal administratif d'Orléans a sursis à statuer dans l'attente d'une mesure de régularisation du vice d'incompétence constaté et écarté les autres moyens.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, d'une part, 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* ».

3. D'autre part, 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. Il peut, de même, être régularisé par un permis modificatif si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par le permis initial a été entretemps modifiée. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial.

4. En l'espèce, le permis de construire de régularisation délivré le 4 mars 2021 qui n'a d'autre objet que de régulariser l'absence de délégation de signature consentie par la préfète au signataire des permis de construire initialement contestés a été signé par Mme C... A..., préfète d'Indre-et-Loire, régularisant ainsi le vice d'incompétence relevé par le tribunal dans son jugement avant dire droit, aux termes duquel le moyen tiré de ce que les permis de construire auraient dû être signés par le maire de la commune de Montlouis-sur-Loire a été écarté. Il s'ensuit que le vice d'incompétence qui affectait les permis de construire des 22 juillet 2019 et 5 mars 2020 a été régularisé par le permis de construire modificatif délivré le 4 mars 2021.

5. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 423-50 du code de l'urbanisme : « *L'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur* ».

6. Mme B... ne saurait soutenir que la préfète d'Indre-et-Loire aurait dû, préalablement à la délivrance du permis de construire de régularisation du 4 mars 2021, recueillir l'avis de la commune et du SDIS, alors qu'elle n'allègue pas, et qu'il ne ressort pas davantage des pièces du dossier, que ce permis de construire aurait été délivré au vu d'un projet distinct de celui que la préfète d'Indre-et-Loire avait soumis à la commune et au SDIS lors de l'instruction des permis de construire des 22 juillet 2019 et 5 mars 2020 ou que de nouvelles dispositions lui seraient applicables. Le moyen doit, par suite, être écarté.

7. En troisième lieu, la circonstance que le permis de construire de régularisation du 4 mars 2021 ait été délivré à la suite de la demande présentée par la société pétitionnaire, et non à l'initiative de la préfète d'Indre-et-Loire, n'est pas de nature à l'entacher d'une erreur de droit, alors même qu'il n'a eu pour objet ainsi qu'il a été dit au point 4 que de régulariser le vice d'incompétence dont étaient entachés les permis de construire des 22 juillet 2019 et

5 mars 2020, que c'est en exécution de l'injonction du jugement avant dire droit du tribunal que le permis de construire du 4 mars 2021 a été délivré et qu'il a bien eu pour objet et pour effet de régulariser le vice relevé par le tribunal. Le moyen doit par suite, être écarté.

8. En dernier lieu, le moyen tiré de ce que le permis de construire de régularisation du 4 mars 2021 n'a pas régularisé le caractère irrégulier de la prescription assortissant le permis de construire initial, l'incomplétude du dossier de permis de construire initial, la méconnaissance des dispositions du plan local d'urbanisme et l'erreur manifeste d'appréciation au regard des risques inhérents au projet en violation de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme invoquées contre le permis de construire initial, ne peut qu'être écarté dès lors que par le jugement avant dire droit ces moyens ont été écartés par le tribunal comme non fondés et dès lors que le permis de construire de régularisation n'a eu pour objet que de régulariser le vice d'incompétence entachant les permis de construire des 22 juillet 2019 et 5 mars 2020.

9. Il résulte de tout ce qui précède que le permis de construire, délivré par l'arrêté du 4 mars 2021, a régularisé le vice constaté par le tribunal dans son jugement du 8 décembre 2020 et que les conclusions de la requérante tendant à l'annulation des arrêtés des 22 juillet 2019, 5 mars 2020 et 4 mars 2021 doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

10. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'Etat, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, la somme demandée par Mme B... au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de Mme B... la somme demandée par la société Nexity IR Programmes Loire au même titre.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de Mme B... est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la société Nexity IR Programmes Loire présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme D... B..., à la préfète d'Indre-et-Loire et à la société Nexity IR Programmes Loire.

Délibéré après l'audience du 27 mai 2021, à laquelle siégeaient :

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

Lu en audience publique le 10 juin 2021

La rapporteure,

La présidente,

Isabelle MONTES-DEROUET

Anne LEFEBVRE-SOPPELSA

La greffière,

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 du présent jugement.