

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
D'ORLÉANS**

fg

N° 2402266

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ASSOCIATION URBANISME ET PATRIMOINE
DANS L'AGGLOMÉRATION MONTARGOISE et
autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Coralie Ploteau
Rapporteure

Le tribunal administratif d'Orléans
(2ème chambre)

Mme Armelle Best-De Gand
Rapporteure publique

Audience du 24 avril 2025
Décision du 15 mai 2025

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 4 juin 2024, le 18 septembre 2024 et le 5 décembre 2024, l'association Urbanisme et Patrimoine dans l'agglomération montargoise, l'association Engagement citoyen pour le Montargois, M. D... C... et M. B... A..., représentés par Me Annoot, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 31 janvier 2024 par lequel le maire de Montargis a délivré à la société Patrimoine et Valorisation Programmes un permis de construire pour la démolition de bâtiments et la restauration du bâtiment de l'horloge de la caserne Gudin ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Montargis et de la société Patrimoine et Valorisation Programmes une somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent, dans le dernier état de leurs écritures, que :

- l'arrêté litigieux est entaché d'incompétence ;
- le dossier de demande de permis de construire est incomplet et comporte des inexactitudes et contradictions ;
- l'arrêté contesté est illégal par la voie de l'exception d'illégalité du règlement du PLUiHD en vigueur dès lors que celui-ci ne fixe pas d'obligations suffisantes pour la création de places de stationnement pour les cycles pour les immeubles d'habitation et de bureaux, en méconnaissance de l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme et dès lors que le permis litigieux

méconnaît les dispositions de l'article UMB12.12.5. du règlement du PLU antérieur approuvé le 19 février 2009 ;

- l'arrêté est entaché d'une méconnaissance de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 22 juillet 2024, le 27 novembre 2024 et le 9 janvier 2025, la commune de Montargis, représentée par la SELARL Casadei-Jung, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 500 euros soit mise à la charge des requérants sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- aucun des requérants ne justifie d'un intérêt à agir ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense enregistrés le 18 juillet 2024, le 12 novembre 2024 et le 16 décembre 2024, la société Patrimoine et Valorisation Programmes, représentés par Me Durand, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 1 250 euros soit mise à la charge de chacun des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- aucun des requérants ne justifie d'un intérêt à agir ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 29 janvier 2025, la clôture d'instruction a été fixée au 3 mars 2025.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le décret n° 2022-1027 du 20 juillet 2022 de la Première ministre portant classement au titre des monuments historiques de certaines parties de la caserne Gudin à Montargis (Loiret) ;
- l'arrêté de la préfète de la région Centre-Val-de-Loire du 16 février 2022 portant inscription au titre des monuments historiques des bâtiments d'origine constituant la caserne Gudin, situés au n° 106 rue André Coquillet, à Montargis (Loiret) ;
- 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 Ploteau,
- les conclusions de Mme Best-De Gand, rapporteure publique,
- les observations de Me Annoot, représentant les requérants,
- les observations de Me Tissier-Lotz, représentant la commune de Montargis,
- et les observations de Me Marrot, représentant la société Patrimoine et Valorisation Programmes.

Considérant ce qui suit :

1. Le 6 octobre 2023, la société Patrimoine et Valorisation Programmes a déposé une demande de permis de construire pour le réaménagement du bâtiment de l'horloge de la caserne Gudin située à Montargis (Loiret) en résidence intergénérationnelle et la démolition de bâtiments

à l'arrière du bâtiment de l'horloge. Par un arrêté du 31 janvier 2024, le maire de Montargis a délivré le permis sollicité. Par un courrier du 29 mars 2024, l'association Urbanisme et Patrimoine dans l'agglomération montargoise, l'association Engagement citoyen pour le Montargois, M. D... C... et M. B... A... ont formé un recours gracieux contre cet arrêté, rejeté par une décision du maire de Montargis du 3 avril 2024. Ces derniers demandent l'annulation de l'arrêté du 31 janvier 2024.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, les requérants soutiennent que l'autorisation litigieuse aurait dû faire l'objet d'un arrêté conjoint des maires de Montargis et d'Amilly dès lors qu'une partie des parcelles constituant l'assiette du projet, à savoir les parcelles cadastrées section CH n°s 385, 696, 699 et 701, se situent sur le territoire d'Amilly. Toutefois, si l'unité foncière sur laquelle se situe le projet comprend effectivement des parcelles sur le territoire de la commune d'Amilly, il ressort des pièces du dossier que l'emprise du projet est limitée à la parcelle cadastrée section AP n° 131, située exclusivement sur le territoire de la commune de Montargis. Dans ces conditions, le moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de l'arrêté attaqué doit être écarté.

3. 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.

4. Les requérants soutiennent que le dossier de demande de permis de construire est incomplet et comporte des inexactitudes et contradictions. Premièrement, contrairement à ce que soutiennent les requérants, le dossier de demande comporte un plan de situation et un plan de masse. Deuxièmement, il ressort des pièces du dossier que les bâtiments n°s 6, 8, 18, 19, 20 et 21 étaient affectés à des ateliers, bureaux et salles de cours de la caserne et que les chambrées des militaires logés dans la caserne étaient situées dans le bâtiment n°7 dit de l'horloge, de sorte que les locaux des bâtiments susmentionnés ne peuvent être regardés comme des locaux accessoires de ce dernier bâtiment. Ainsi, c'est à tort que la pétitionnaire a indiqué que l'intégralité de la surface de plancher existante était destinée au logement. Toutefois, les bâtiments n°s 6, 8, 18, 19, 20 et 21 étant à démolir et le bâtiment n°7, abritant les chambrées des militaires, devant être regardés comme étant antérieurement à destination d'habitation et non d'équipements d'intérêt collectif et services publics au sens des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, le projet ne prévoit aucun changement de destination qui n'aurait pas été porté à la connaissance du service instructeur. Troisièmement, si au titre de la demande de permis de démolir la pétitionnaire a indiqué à tort que le total de la surface de plancher existante est de 17 796 mètres carrés alors qu'elle est en réalité de 18 735 mètres carrés, il ne ressort pas des pièces du dossier que cette erreur aurait été de nature à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité du projet à la réglementation applicable dès lors que, outre sa modicité, la notice identifie clairement les bâtiments à démolir et les requérants n'invoquent aucune incidence sur l'appréciation d'une règle applicable, notamment aucune réglementation fixant une surface de plancher maximale à démolir. Quatrièmement, les requérants soulignent à raison l'existence d'une ambiguïté entre la notice, qui indique que les bâtiments à démolir ont été construits dans les années 1930, et le formulaire Cerfa, qui indique que ces bâtiments datent de 1877. Toutefois, en se bornant à relever que l'intérêt patrimonial d'un bâtiment construit dans les années 1870 diffère de celui édifié dans les années 1930, les requérants ne démontrent pas que cette différence d'époque de construction est susceptible, à elle seule, d'avoir un impact sur l'appréciation portée par l'autorité administrative

quant au respect par le projet des dispositions de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, prévoyant que le permis de démolir peut être refusé si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection du patrimoine bâti. Par suite, par application de ce qui a été dit au point 3, il n'est pas établi que les inexactitudes et ambiguïtés du dossier de demande de permis de construire n'ont pas permis à l'autorité administrative d'apprécier la conformité du projet à la réglementation applicable. Par suite, ce moyen doit être écarté.

5. En troisième lieu, d'une part, aux termes de l'article L. 600-12 du code de l'urbanisme : *« Sous réserve de l'application des articles L. 600-12-1 et L. 442-14, l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou la carte communale immédiatement antérieur. »* Si le permis de construire ne peut être délivré que pour un projet qui respecte la réglementation d'urbanisme en vigueur, il ne constitue pas un acte d'application de cette réglementation. Par suite, un requérant demandant l'annulation d'un permis de construire ne saurait utilement se borner à soutenir qu'il a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal, quelle que soit la nature de l'illégalité dont il se prévaut. Cependant, il résulte de l'article L. 600-12 du code de l'urbanisme que la déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme a, au même titre que son annulation pour excès de pouvoir, pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur. Dès lors, il peut être utilement soutenu devant le juge qu'un permis de construire a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal - sous réserve, en ce qui concerne les vices de forme ou de procédure, des dispositions de l'article L. 600-1 du même code -, à la condition que le requérant fasse en outre valoir que ce permis méconnaît les dispositions pertinentes ainsi remises en vigueur.

6. D'autre part, aux termes de l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme : *« Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation. »* et aux termes de l'article R. 151-44 du code de l'urbanisme : *« Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37 et dans les conditions du présent paragraphe. (...) »*. L'article II.4. du règlement du PLUiHD de la communauté d'agglomération montargoise et des rives du Loing, approuvé le 27 février 2020, résultant de la modification simplifiée n° 2 du 6 décembre 2022, applicable au projet litigieux, prévoit que : *« En zone URu1 la création de nouvelles places de stationnement devra être strictement limitée aux besoins des constructions »*.

7. Les requérants soutiennent que le règlement du PLUiHD de la communauté d'agglomération montargoise et des rives du Loing applicable est illégal dès lors qu'il ne prévoit pas l'obligation de réaliser des places de stationnement pour les cycles pour les immeubles d'habitations et bureaux en zone URu1, correspondant à l'emprise de la caserne Guérin, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme. Il résulte des dispositions précitées de l'article II.4. du règlement du PLUiHD de la communauté d'agglomération montargoise et des rives du Loing que les auteurs de ce document d'urbanisme, qui n'y étaient pas tenus par les dispositions de l'article R. 151-44 du code de l'urbanisme, n'ont fixé aucune obligation en matière de stationnement des véhicules motorisés. Dans ces conditions, les dispositions de l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables. Par suite, le

moyen tiré de l'exception d'illégalité du règlement du PLUiHD applicable en raison de la méconnaissance de ces dernières dispositions ne peut qu'être écarté, sans qu'il soit besoin de vérifier la conformité du permis litigieux aux dispositions du document d'urbanisme immédiatement antérieur.

8. En quatrième lieu, aux termes de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme : « (...) *Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.* ».

9. En l'espèce, les bâtiments dont la démolition est prévue sont situés à l'arrière des bâtiments classés monuments historiques de la caserne Gudin que sont les trois bâtiments entourant la place d'arme, la place d'arme plantée de platanes, les deux pavillons d'entrée, le portail et la grille d'entrée ouvrant sur la rue André Coquillet. Les requérants se bornent à souligner l'ambiguïté du dossier de demande quant à la date de construction des bâtiments à démolir sans démontrer que ces bâtiments présentent un intérêt patrimonial particulier. En outre, il ressort des pièces du dossier que la démolition en cause permettra de rendre visible la façade ouest du bâtiment de l'horloge, classé monument historique, depuis la rue du 82^{ème} régiment d'infanterie, en remplaçant les bâtiments démolis par un jardin. Ainsi, les travaux litigieux ne portent atteinte à aucun bâtiment présentant un intérêt patrimonial particulier et permettent au contraire la mise en valeur de bâtiments présentant un tel intérêt, comme l'a admis l'architecte des bâtiments de France dans son avis favorable du 7 décembre 2023. Dans ces conditions, le maire de Montargis n'a pas commis d'erreur d'appréciation en autorisant la démolition litigieuse et le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme doit, dès, lors être écarté.

10. Il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées par les défendeurs, que la requête doit être rejetée.

Sur les frais liés au litige :

11. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la somme demandée par les requérants soit mise à la charge de la commune de Montargis, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance. En revanche, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge des requérants la somme globale de 1 500 euros à verser à la commune de Montargis et la somme globale de 1 500 euros à verser à la société Patrimoine et Valorisation programmes, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de l'association urbanisme et patrimoine dans l'agglomération montargoise et autres est rejetée.

Article 2 : Les requérants verseront la somme globale de 1 500 euros à la commune de Montargis et la somme globale de 1 500 euros à la société Patrimoine et Valorisation programmes au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à l'association urbanisme et patrimoine dans l'agglomération montargoise, à la commune de Montargis et à la société Patrimoine et Valorisation programmes.

Délibéré après l'audience du 24 avril 2024, à laquelle siégeaient :

M. Lacassagne, président,
M. Gasnier, conseiller,
Mme Ploteau, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 15 mai 2024.

La rapporteure,

Le président,

Coralie PLOTEAU

Denis LACASSAGNE

La greffière,

Frédérique GAUTHIER

La République mande et ordonne à la préfète du Loiret 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.