

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE CLERMONT-FERRAND**

**N°1701562**

---

M. F... J...  
et Mme H... C...

---

Mme Jaffré  
Rapporteure

---

Mme Bentejac  
Rapporteure publique

---

Audience du 4 septembre 2018  
Lecture du 18 septembre 2018

---

68-03-04-04  
D

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Clermont-Ferrand

(1<sup>ère</sup> Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 10 août 2017, 23 mars 2018, 30 avril 2018 et 22 mai 2018, M. J... et Mme C..., représentés par la SCP Collet-de Rocquigny-Chantelot-Brodiez et associés, demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 3 avril 2017 du maire de la commune d'Issoire portant modification du permis de construire initial daté du 9 décembre 2011 et relatif à la construction d'une maison d'habitation au lieu-dit Fontchoma sur le territoire de la commune ;

2°) d'annuler la décision du 4 juillet 2017 par laquelle le maire de la commune d'Issoire a rejeté leur recours gracieux ;

3°) de mettre à la charge de la commune d'Issoire une somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- leur intérêt à agir est établi, dès lors qu'ils justifient que le projet de construction litigieux, implanté à proximité directe de leur parcelle, occasionnera une perte de vue et d'ensoleillement de nature à affecter leurs conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur immeuble ;

- ils sont fondés à se prévaloir des règles du plan d'occupation des sols et du plan local d'urbanisme de la commune d'Issoire, dès lors, d'une part, que ces règles s'appliquent à l'intérieur du projet et, d'autre part, que le régime des parcelles isolées leur est applicable, dans

la mesure où leur parcelle est détachée du groupement d'habitations du fait d'un chemin privé et, dans la mesure où le permis modificatif a été émis alors que les parcelles avaient été vendues ;

- le permis de construire modificatif en litige méconnaît les dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, dès lors que les copropriétaires n'ont pas été préalablement consultés aux fins d'accorder ou de refuser la modification en litige ;

- le permis de construire modificatif en litige méconnaît la règle d'implantation de la construction par rapport aux voies et emprises prévue aux articles UF6 du plan d'occupation des sols de la commune d'Issoire et UG6 du plan local d'urbanisme, que le règlement avait décidé d'appliquer, dès lors qu'il prévoit la construction d'un étage à trois mètres de la limite de la voie privée et non en limite effective de la voie ou à cinq mètres de cette limite ;

- le permis de construire modificatif en litige méconnaît la règle d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives prévue aux articles UF7 du plan d'occupation des sols de la commune d'Issoire et UG7 du plan local d'urbanisme, dès lors qu'il prévoit une construction en limite séparative sur 12,95 mètres de long ;

- le permis de construire modificatif en litige méconnaît la règle de hauteur prévue aux articles UF10 du plan d'occupation des sols et UG10 du plan local d'urbanisme, dès lors qu'il ne mentionne aucune information concernant la hauteur de la construction ou encore l'altimétrie, empêchant ainsi de la déterminer ;

- le permis de construire en litige est illégal, dès lors que le pétitionnaire a donné des renseignements erronés, dans la mesure où, d'une part, la buanderie, modifiée par le permis de construire M06, n'a pas été déclarée par le pétitionnaire et, d'autre part, contrairement à ce que soutient le pétitionnaire, la surface a augmenté au regard de la modification de la buanderie et de l'étage pour 17,68 mètres carré ;

- le permis de construire modificatif en litige est illégal, dès lors qu'il aboutit à modifier le volume, la hauteur et l'implantation du bâtiment ; il permet ainsi une modification substantielle du projet initial ;

- la société civile de construction-vente « Les jardins du sud » est la seule responsable, par son comportement, des procédures juridictionnelles engagées ; les demandes indemnitaires devront ainsi être rejetées.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 22 novembre 2017 et 13 avril 2018, la commune d'Issoire, représentée par Me Soulier, conclut au rejet de la requête et à la mise à la charge des requérants d'une somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les requérants n'établissent pas leur intérêt à agir, dès lors que la modification litigieuse n'est pas susceptible de porter atteinte à leurs conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur immeuble, dans la mesure où, d'une part, les parcelles sont séparées par une voie privée, d'autre part, la visibilité de la construction est masquée par de nombreux arbres ; en outre, le permis initial prévoyait déjà la construction d'un étage ;

- les moyens soulevés par M. J... et Mme C... ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 21 mars 2018 et 18 mai 2018, la société civile de construction-vente « Les jardins du sud », représentée par Me Tournaire, conclut 1°) au rejet de la requête, 2°) à la condamnation des requérants au versement d'une somme de 100 000 euros en application des dispositions de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme 3°) à la mise à la charge des requérants d'une somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les requérants ne justifient pas d'un intérêt à agir suffisant, dès lors que la simple qualité de voisin ne permet pas de solliciter l'annulation d'un permis de construire sauf à démontrer une atteinte directe des modifications apportées sur leurs conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ; en outre, les requérants n'ont jamais contesté le permis de construire groupé accordé le 9 décembre 2011 par la commune d'Issoire ;

- les moyens soulevés par M. J... et Mme C... ne sont pas fondés ;

- le présent recours est abusif et lui a causé un préjudice qu'il incombe aux requérants de réparer sur le fondement de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme.

Par ordonnance du 25 mai 2018, la clôture d'instruction a été fixée au 13 juin 2018.

Un mémoire présenté pour M. J...et MmeC..., a été enregistré le 27 juillet 2018, après clôture.

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 Jaffré ;

- les conclusions de Mme Bentejac, rapporteure publique ;

- et les observations de MeD..., représentant M. J... et Mme C..., Me Soulier, représentant la commune d'Issoire et de MeE..., représentant la société civile de construction-vente « Les jardins du Sud ».

Une note en délibéré présentée pour M. J... et Mme C... a été enregistrée le 5 septembre 2018.

Une note en délibéré présentée par la société civile de construction-vente « Les jardins du Sud » a été enregistrée le 7 septembre 2018.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 9 décembre 2011, le maire de la commune d'Issoire a accordé à la société civile de construction-vente « Les jardins du Sud » un permis tendant à la construction d'un groupement d'habitations composé de dix villas au lieu-dit Fontchoma sur le territoire de cette commune. M. J... et Mme C... ont acquis, en vente en état de futur achèvement, la parcelle n°8 de ce groupement d'habitations. Par un arrêté daté du 3 avril 2017, le maire de la commune d'Issoire a accordé, à la demande de cette société, un permis de construire modificatif n°6 prévoyant l'ajout d'une pergola et d'un étage sur la construction implantée sur la parcelle n°7 appartenant aux épouxB.... M. J... et Mme C... ont formé un recours gracieux à l'encontre de cette décision qui a été rejeté le 4 juillet 2017. M. J... et Mme C... demandent au tribunal d'annuler l'arrêté du 3 avril 2017 et la décision du 4 juillet 2017.

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 un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux 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. Lorsque le requérant, sans avoir contesté le permis initial, forme un recours contre un permis de construire modificatif, son intérêt pour agir doit être apprécié au regard de la portée des modifications apportées par le permis modificatif au projet de la construction initialement autorisée. Il appartient dans tous les cas 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 M. J... et Mme C...sont propriétaires d'une maison d'habitation située sur une parcelle contiguë à celle supportant le terrain d'assiette du projet de construction modificatif litigieux. Il ressort également des pièces du dossier que la création d'un étage supplémentaire, permise par l'arrêté litigieux, est susceptible d'occasionner une perte de vue et d'ensoleillement et, partant, de porter atteinte à leurs conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur propriété. Dans ces conditions, les requérants établissent leur intérêt à agir à l'encontre du permis de construire litigieux. Dès lors, il y a lieu d'écarter la fin de non-recevoir opposée en défense.

Sur les conclusions à fin d'annulation du permis de construire modificatif ;

En ce qui concerne la légalité externe ;

5. D'une part, aux termes de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme : « *Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette*

*modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. / Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements. / Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. ».*

6. D'autre part, aux termes de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme : « *Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.* ». En vertu des dispositions de l'article R. 442-1 du même code, sont exclues du champ de la notion de lotissement « *d) Les divisions de terrain effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme ; (...)* ». Les dispositions de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme s'appliquent aux travaux portant sur « *la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doivent faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet* ». Il résulte de ces dispositions que, le code de l'urbanisme opère une distinction entre, d'une part, les opérations réalisées sous forme de lotissement et, d'autre part, les opérations réalisées sous forme de permis groupé valant division. En outre, le critère de cette distinction réside dans la chronologie de l'opération, selon que la division foncière ait lieu avant construction, ou avant achèvement des constructions.

7. Il ressort des pièces du dossier que le projet initial consistait en une opération de construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain destiné à être divisé au sens des dispositions de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme, et non une opération d'aménagement portant sur la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de constructions soumises à permis de construire ultérieurs. En outre, il n'est pas contesté par les parties que la division des parcelles situées à l'intérieur de ce projet a été effectuée avant l'achèvement des constructions. Ainsi, l'opération de construction initiale ne constitue pas une opération de construction d'un lotissement. Par suite, les dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, invoquées par les requérants, ne sont pas applicables au présent litige. Dès lors, le moyen tiré de leur méconnaissance est inopérant et doit être écarté.

En ce qui concerne la légalité interne :

8. En premier lieu, les insuffisances ou omissions entachant un dossier de demande de permis de construire ne sont, en principe, susceptibles de vicier la décision prise, compte tenu des autres pièces figurant dans ce dossier, que si elles ont été de nature à affecter l'appréciation à laquelle se sont livrées les autorités chargées de l'examen de cette demande.

9. D'une part, il ressort des pièces que, la modification faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme litigieuse consiste, non pas à ajouter une buanderie, déjà autorisée par un permis de construire modificatif antérieur, mais à créer un étage supplémentaire et une pergola. Ainsi, l'absence d'élément précis sur cette buanderie ne saurait révéler une irrégularité dans le dossier de demande de permis de construire. D'autre part, si les requérants allèguent qu'il existe une erreur dans le dossier de demande de permis de construire modificatif quant à la surface de la construction modifiée, il ne ressort pas des pièces du dossier, eu égard aux plans précis annexés à la demande, que les insuffisances ou omissions ainsi invoquées, à les supposer établies, auraient été de nature à affecter l'appréciation de la commune d'Issoire sur la demande de permis de construire modificatif en litige. Dans ces conditions, le moyen tiré de ce que le permis litigieux est entaché de telles insuffisances ou omissions ne peut qu'être écarté.

10. En deuxième lieu, aux termes de l'article UG6 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune d'Issoire : « *Les constructions doivent être implantées : / - à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ou à la limite effective de la voie dans le cas des voies privées ; / OU / - à 5m au moins de l'alignement ou de la limite effective de la voie en cas de voies privées. (...)* ». Ces dispositions ont pour objet de réglementer l'implantation des constructions situées au premier rang par rapport aux voies privées, sans distinguer la destination des constructions.

11. Il ressort clairement des pièces du dossier que le projet prévoit d'une part, la construction d'une nouvelle pergola en limite effective de la voie privée et d'autre part, l'ajout d'un étage sur une partie de la construction prévue dans le permis de construire modificatif précédent, qui n'a pas fait l'objet de recours. Cette partie de la construction à laquelle s'ajoute l'étage projeté se situe immédiatement derrière la pergola. Dans ces conditions, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le permis litigieux méconnaît les dispositions de l'article UC6 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune d'Issoire.

12. En troisième lieu, aux termes de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* ». Ces dispositions permettent l'exclusion de l'application des règles du plan local d'urbanisme aux différents lots d'un projet de construction d'un ensemble de bâtiments jusqu'à la division en propriété ou en jouissance du terrain accueillant ces constructions.

13. Il ressort des pièces du dossier que la division foncière de la parcelle n°7 a eu lieu avant la délivrance du permis de construire modificatif contesté. Par suite, les limites du terrain d'assiette du projet litigieux qui doivent être appréciées au regard des règles du plan local d'urbanisme applicable sont celles issues de cette division foncière, c'est-à-dire la parcelle n°7 recevant le projet.

14. Toutefois, les dispositions de l'article UG 7 du plan local d'urbanisme fixant les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas opposables aux constructions réalisées en bordure de voie. Il ressort des pièces du dossier que la construction du mur de la pergola litigieuse, laquelle prolonge le mur d'un garage, est prévue en limite de propriété en bordure de voie. Dès lors, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UG 7 du plan local d'urbanisme de la commune d'Issoire ne peut qu'être écarté comme inopérant.

15. En quatrième lieu, aux termes de l'article UG10 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune d'Issoire : « *La hauteur de construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain est aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. / La hauteur en tout point de la construction ne peut excéder 9 mètres et R + 2. (...).* ».

16. Il ressort des pièces du dossier, et notamment du plan de coupe « CC », que la hauteur maximale de la construction projetée est de 6,125 mètres, mesurée à partir du terrain naturel, indiqué « TN » sur le plan, au point le plus haut du toit. Dès lors, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UG 10 précité ne peut qu'être écarté.

17. En dernier lieu, si les requérants soutiennent que la construction finalement autorisée est très différente du projet de construction initial du fait de la demande de multiples permis de construire modificatifs, le présent litige ne porte que sur la légalité du permis de construire modificatif n°6, seule décision faisant l'objet d'un recours. Il ressort des pièces du dossier que ce permis de construire modificatif n°6 consiste à autoriser la création d'une pergola et d'un étage supplémentaire, lequel était autorisé, certes dans des dimensions différentes, par le permis de construire initial. Ces ajouts ne sont pas de nature à constituer une modification substantielle du projet qui aurait nécessité le dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire initial. Dès lors, le moyen tiré de ce que l'arrêté portant permis de construire modificatif litigieux concernerait un projet substantiellement différent de ce qui avait déjà été autorisé doit être écarté.

18. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions à fin d'annulation dirigées contre l'arrêté du maire de la commune d'Issoire du 3 avril 2017 et la décision du 4 juillet 2017 portant rejet du recours gracieux des requérants doivent être rejetées.

Sur les conclusions reconventionnelles présentées par la SCCV « Les jardins du Sud » :

19. Aux termes de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes du requérant et qui causent un préjudice excessif au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. (...)* ».

20. D'une part, il ne résulte pas de l'instruction que le présent recours excèderait la défense des intérêts légitimes des requérants. D'autre part, la société civile de construction-vente « Les jardins du sud » ne produit aucun élément de nature à établir l'existence et le caractère excessif du préjudice qu'elle allègue avoir subi. Par suite, leurs conclusions indemnitaires présentées sur le fondement des dispositions précitées de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme, au demeurant irrecevables faute d'avoir été présentées par mémoire distinct, doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

21. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune d'Issoire, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, la somme demandée par les requérants, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

22. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions de la commune d'Issoire et de la société « Les jardins du Sud » présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

## D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de M. J... et Mme C... est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la société « Les jardins du Sud » présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme sont rejetées.

Article 3 : Les conclusions de la commune d'Issoire et de la société « Les jardins du Sud » présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. F... J..., à Mme H... C..., à la commune d'Issoire et à la société civile de construction-vente « Les jardins du Sud ».

Délibéré après l'audience du 4 septembre 2018, à laquelle siégeaient :

Mme Courret, présidente,  
Mme Jaffré, première conseillère,  
MmeA..., conseillère.

Lu en audience publique le 18 septembre 2018.

La rapporteure,

La présidente,

M. JAFFRÉ

C. COURRET

La greffière,

N. BLANC

La République mande et ordonne au préfet du Puy-de-Dôme en ce qui le 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.

Pour expédition conforme,  
P/Le greffier en chef,  
Le greffier,