

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE CLERMONT-FERRAND**

N° 2202233

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

M. A... B...

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Christophe Nivet  
Rapporteur

---

Le tribunal administratif de Clermont-Ferrand

Mme Nathalie Luyckx  
Rapporteuse publique

---

(2<sup>ème</sup> chambre)

Audience du 2 mai 2024  
Décision du 16 mai 2024

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 19 octobre 2022 et le 11 juillet 2023, M. A... B..., représenté par Me Bidault, demande au tribunal :

1°) de condamner la commune de Saint-Jeures à lui verser une indemnité de 253 831,18 euros en réparation du préjudice qu'il estime avoir subi du fait de l'illégalité de l'arrêté du 20 décembre 2021 de retrait du permis de construire qui lui avait été délivré pour la construction d'une maison individuelle et d'un entrepôt sur un terrain situé route de Bourrel à Saint-Jeures ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Jeures la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Le requérant soutient que :

- l'arrêté de retrait du permis de construire est illégal dès lors qu'il a été pris par une autorité incompétente, qu'il est insuffisamment motivé, qu'il n'a pas fait l'objet d'une notification au préfet, qu'il est entaché d'erreur manifeste d'appréciation, d'erreur de droit et de détournement de pouvoir ;

- l'illégalité du retrait de permis de construire constitue une faute de nature à engager la responsabilité de la commune ;

- le préjudice subi s'élève à 253 831,18 euros dont 181 631,18 euros au titre des dépenses engagées dans le cadre du projet de construction, 15 000 euros au titre du préjudice moral, 50 000 euros au titre de la perte de valeur vénale du terrain et 7 200 euros au titre des frais d'huissier et d'avocats.

Par un mémoire en défense, enregistré le 28 février 2023, la commune de Saint-Jeures, représentée par la SELARL DMMJB, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 500 euros soit mise à la charge du requérant sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par le requérant 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. Nivet,
- les conclusions de Mme Nathalie Luyckx, rapporteure publique,
- les observations de Me Mendez, substituant Me Bidault, avocat de M. B..., et Me Juilles, avocate de la commune de Saint-Jeures.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 20 décembre 2021 le maire de la commune de Saint-Jeures a retiré le permis de construire qui avait été délivré à M. B... le 21 octobre 2021 pour la construction d'une maison individuelle et d'un entrepôt sur un terrain situé route de Bourrel à Saint-Jeures. Par la présente requête, M. B... demande au tribunal de condamner la commune de Saint-Jeures à lui verser une indemnité de 253 831,18 euros en réparation du préjudice qu'il estime avoir subi du fait de l'illégalité de cet arrêté.

#### Sur les conclusions indemnitaires :

*En ce qui concerne la responsabilité de la commune :*

2. Il résulte de l'instruction que le maire de la commune de Saint-Jeures a retiré le permis de construire délivré à M. B... en se fondant sur la circonstance que « le projet de construction, par son architecture inhabituelle sur le secteur du Haut-Lignon, ses dimensions très importantes avec une surface de plancher de 1 184 m<sup>2</sup> et l'aspect extérieur des bâtiments qui ne correspond pas à l'aspect extérieur d'un habitat traditionnel, est de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ».

3. 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* ».

4. 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.

5. Il résulte de l'instruction que le projet envisagé se situe en continuité de la zone urbanisée de la commune de Saint-Jeures. La parcelle s'implante en périphérie du bourg et s'ouvre, à l'est et au nord, sur de vastes espaces agricoles. Les secteurs situés au sud et à l'ouest de la parcelle sont composés d'un habitat dispersé et hétérogène. La plupart des habitations environnantes sont pourvues de façades enduites de couleurs blanches aux toits en tuiles. Certains bâtiments situés à proximité du projet sont toutefois composés de bardage bois avec des toitures à pentes en ardoises ou en tôles métalliques. La majorité des bâtiments sont construits de plain-pied ou comporte un étage. Aucune identité architecturale particulière n'est identifiée.

6. Il résulte par ailleurs du dossier de demande de permis de construire que la construction envisagée est une maison individuelle qui présente une surface plancher totale de 1184 m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute un entrepôt de 155 m<sup>2</sup> et un parking couvert de 149 m<sup>2</sup>. L'habitation s'articule autour d'un espace central comportant un étage à partir duquel se déploie deux ailes s'implantant à la perpendiculaire et dont les extrémités sont construites de plain-pied. La majorité des toitures de la partie habitation sont des toits-terrasses végétalisés avec la présence toutefois d'un petit dôme et d'une verrière au niveau de l'entrée. Une partie de l'habitation présente une toiture en zinc noire. Les façades sont traitées en enduit beige, en pierre de parement et en bardage bois. L'entrepôt présente une façade traitée en bardage acier rouillé et une toiture à une pente en zinc à joint debout.

7. Ainsi, dans cet environnement urbanisé, composé d'un bâti disparate sans harmonie spécifique, la construction ne se distingue pas par une caractéristique architecturale propre. La circonstance que certaines toitures soient réalisées en toits-terrasses végétalisés et qu'un dôme et une verrière, de dimensions très réduites par rapport au reste de la construction, soient implantés à l'angle intérieur de l'habitation est sans incidence sur l'impact que la construction pourrait avoir sur le site. Par ailleurs, le style de la construction projetée et les matériaux retenus permettent d'identifier plusieurs volumes distincts. De ce fait, la seule importance de sa surface de plancher, supérieure à celles des bâtiments voisins, ne suffit pas à caractériser une atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants. Au demeurant, la circonstance que le projet présente une surface très importante pour un bâtiment destiné à de l'habitat individuel est, par elle-même, sans incidence sur l'appréciation de l'insertion de la construction dans son environnement urbain au regard de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme précité. Dans ces conditions, l'arrêté de retrait du permis de construire accordé à M. B... est entaché d'erreur d'appréciation. Il s'ensuit que M. B... est fondé à soutenir que l'arrêté de retrait est illégal et, qu'en conséquence, la commune de Saint-Jeures a commis une faute de nature à engager sa responsabilité.

#### *En ce qui concerne la réparation des préjudices*

8. En premier lieu, M. B... demande une indemnisation de 181 631,18 euros au titre des dépenses relatives aux prestations d'études et de maîtrise d'œuvre engagées dans le cadre de l'instruction du permis de construire et du projet de construction. Il résulte toutefois de l'instruction que l'arrêté de retrait fait également l'objet d'un recours juridictionnel et encourt,

dans cette instance, l'annulation. Ainsi, en l'absence de circonstances de fait ou de droit nouvelle, la poursuite du projet de construction par M. B... reste envisageable et il n'apparaît pas que, en raison de l'illégalité du retrait du permis de construire, ces dépenses aient été engagées en pure perte. Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande du requérant présentée au titre des frais d'études et d'architecture engagés dans le cadre du projet de construction.

9. En deuxième lieu, la perte de bénéfices ou le manque à gagner découlant de l'impossibilité de réaliser une opération immobilière en raison d'un retrait de permis de construire revêt un caractère éventuel et ne peut, dès lors, en principe, ouvrir droit à réparation. Il en va toutefois autrement si le requérant justifie de circonstances particulières, telles que des engagements souscrits par de futurs acquéreurs ou l'état avancé des négociations commerciales avec ces derniers, permettant de faire regarder ce préjudice comme présentant, en l'espèce, un caractère direct et certain.

10. Le requérant demande à ce que la commune soit condamnée à lui verser la somme de 50 000 euros au titre de la perte de la valeur vénale de son terrain. Toutefois, il ne résulte pas de l'instruction qu'en raison de l'illégalité du retrait de permis de construire, le terrain aurait subi une dépréciation de sa valeur vénale. Par ailleurs, en l'absence de circonstance particulière, telles que des engagements souscrits par de futurs acquéreurs ou de l'état avancé de négociations commerciales, la perte de la valeur vénale ne revêt qu'un caractère éventuel et ne peut pas être indemnisée.

11. En troisième lieu, la demande du requérant présentée au titre des frais d'avocats et d'huissier relève du champ d'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et, en conséquence, ne peut faire l'objet d'une indemnisation au titre de l'engagement de la responsabilité pour faute de la commune.

12. En quatrième lieu, il résulte de l'instruction que, dans le cadre de l'adoption de l'arrêté de retrait, M. B... a été invité à participer à une réunion publique devant une centaine d'habitants afin qu'il se justifie non seulement sur son projet de construction, mais également sur des éléments qui ne relèvent que de sa vie privée. Ainsi, outre le retard pris dans la réalisation de son projet immobilier, l'arrêté de retrait a été adopté dans des conditions qui ont excédées les conditions ordinaires de déroulement d'une procédure administrative. Il s'ensuit que M. B... est fondé à soutenir qu'il a subi un préjudice moral dont il sera fait une juste appréciation en le fixant à la somme de 5 000 euros.

#### Sur les frais liés au litige :

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

14. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Saint-Jeures une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par M. B... et non compris dans les dépens.

#### D É C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La commune de Saint-Jeures est condamnée à verser à M. B... la somme de 5 000 euros.

Article 2 : La commune de Saint-Jeures versera à M. B... une somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. A... B... et à la commune de Saint-Jeures.

Délibéré après l'audience du 2 mai 2024, à laquelle siégeaient :

Mme Bader-Koza, présidente,  
Mme Jaffré, première conseillère,  
M. Nivet, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 16 mai 2024.

Le rapporteur,

La présidente,

C. NIVET

S. BADER-KOZA

La greffière,

C. PETIT

La République mande et ordonne au préfet de la Haute-Loire 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.