TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER

N° 2402770

_____

M. B. et autres

_____

M. Nicolas Huchot
Rapporteur

_____

Mme Amélie Gavalda
Rapporteure publique

_____

Audience du 25 septembre 2025
Décision du 9 octobre 2025

_____
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Montpellier

(1ère chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 14 mai 2024, le 28 novembre 2024 et le 24 janvier 2025, M. B., et autres, représentés par la SCP CGCB & Associés, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 17 novembre 2023 par lequel le maire de la commune de Saint- Jean-de-la-Blaquière a accordé à la société D. un permis de construire pour la réalisation de 11 gîtes, d'un bâtiment d'activité et d'une maison d'habitation, ensemble les décisions implicites rejetant les recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Jean-de-la-Blaquière la somme de 2 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que l'arrêté :
- méconnaît l'article L. 212-1 du code des relations entre le public et l'administration en ce qu'il ne comporte pas le nom et prénom de son signataire ;
- méconnaît les articles R. 423-1 et R. 431-5 du code de l'urbanisme et a été obtenu par fraude à ce titre ; l'arrêté ne pourra pas être mis en œuvre dès lors que la société est inexistante ;
- méconnaît l'article Ut 2 du règlement du plan local d'urbanisme en ce qui concerne l'autorisation de la construction de la maison à usage d'habitation ;
- méconnaît l'article Ut 4 du règlement du plan local d'urbanisme en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales ;
- méconnaît l'article Ut 13 du règlement du plan local d'urbanisme en ce qui concerne les arbres à planter ;

- méconnaît l'article Ut 11 du règlement du plan local d'urbanisme en ce qui concerne les clôtures ;
- méconnaît l'article Ut 12 du règlement du plan local d'urbanisme en ce qui concerne le nombre de places de stationnement ;
- méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et l'article Ut 3 du règlement du plan local d'urbanisme en ce que le plan de masse ne fait pas figurer les mesures des accès et des voies internes, et ne respecte pas l'avis du SDIS en ce qui concerne les dimensions des accès au Sud et au Nord ;
- est illégal en ce que l'autorisation de défrichement et la dispense d'étude d'impact sont elles-mêmes illégales en ce qu'elles auraient dû être soumises à étude d'impact et à une étude environnementale (1) et auraient dû être refusées sur le fondement de l'article L. 341-5 du code forestier en ce que le projet entraîne une perte de biodiversité et réduit la perméabilité des sols ;
- est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en ce que le maire aurait dû opposer un sursis à statuer compte tenu de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunale de la communauté de communes du Lodévois et Larzac ;
- méconnaît l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme quant à la capacité en eau potable et aux réseaux des eaux usées et de l'eau potable qui ne se situant pas à proximité nécessitent une extension du réseau ;
- est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation liée à la fixation de prescriptions impliquant le dépôt d'un nouveau permis de construire.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 12 décembre 2024 et le 7 février 2025, la commune de Saint-Jean-de-la-Blaquière, représentée par Me Berger, conclut au rejet de la requête et à ce que M. B. et autres lui versent la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 code de justice administrative.

Elle soutient que :
- les moyens soulevés ne sont pas fondés ;
- le cas échéant les procédures des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme pourraient être mis en œuvre pour régulariser un éventuel vice.

Par des mémoires enregistrés le 18 décembre 2024 et le 14 février 2025, la SAS D., représenté par Me Bras, conclut :
- à titre principal, au rejet de la requête ;
- à titre subsidiaire, à ce qu'il soit sursis à statuer sur le fondement de l'article L.600- 5- 1 du code de l'urbanisme ou à ce qu'il soit prononcé une annulation partielle sur le fondement de l'article L.600-5 du code de l'urbanisme ;
- en tout état de cause, à ce que la somme de 2 500 euros soit mise à la charge de M. B. et autres au titre de l'article L. 761-1 code de justice administrative.

Elle soutient que :
- à titre principal, la requête est irrecevable pour défaut d'intérêt à agir ;
- à titre subsidiaire, les moyens 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. Huchot ;
- les conclusions de Mme Gavalda, rapporteure publique ;
- les observations de Me Le Targat, représentant M. B. et autres ;
- les observations de Me Cabaret, représentant la commune de Saint-Jean-de-la-Blaquière ;
- et les observations de Me Benkrid, représentant la société D..

Considérant ce qui suit :

1. Le 28 février 2023, la SAS D. a déposé une demande de permis de construire auprès des services de la commune de Saint-Jean-de-la-Blaquière pour la réalisation de onze gîtes de tourisme, d'un bâtiment d'activités et d'une maison d'habitation sur l'ensemble foncier composé des parcelles cadastrées section A n°486, 1345, 1411, et 1413. Cette demande a été complétée les 9 juin, 20 juin, 18 juillet, 21 août, 28 septembre et 17 octobre 2023. Par un arrêté du 17 novembre 2023, le maire de la commune a accordé le permis sollicité, assorti de prescriptions. Les 15 et 16 janvier 2024, M. B. et autres ont adressé des recours gracieux à la commune de Saint-Jean-de-la-Blaquière. Par leur requête, M. B. et autres demandent l'annulation de l'arrêté du 17 novembre 2023, ensemble les décisions implicites rejetant leurs recours gracieux.

Sur la fin de non-recevoir :

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. 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 et à la localisation du projet de construction.

4. Il ressort des pièces du dossier que M. B. est propriétaire, à la date d'introduction de la requête, de la parcelle cadastrée section A n° 1289 sur la commune de Saint-Jean-de-la-Blaquière sur laquelle est édifiée une maison d'habitation, qui se situe à une vingtaine de mètres des constructions projetées tandis que M. et Mme De Salle-Duquenoy sont quant à eux propriétaires de la parcelle A 1278 et A 1284 sur lesquelles se situent leur maison d'habitation distante d'une cinquantaine de mètres des constructions projetées. Les requérants présentent ainsi la qualité de voisins immédiats du projet et invoquent des nuisances visuelles dues au défrichement de 7 000 m² des parcelles assiettes du projet et de l'implantation de constructions au lieu d'un vaste espace boisé d'environ 15 000 m². Ils invoquent en outre des nuisances dues à l'augmentation du trafic et à la présence de 42 personnes en simultané sur un vaste ensemble foncier totalement boisé et dépourvu de constructions. Dans ces conditions, les requérants justifient d'un intérêt à contester le permis querellé au sens des dispositions précitées de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme. Dès lors, la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir opposée par la société D. doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

5. En premier lieu, aux termes du premier alinéa de l'article L. 212-1 du code des relations entre le public et l'administration : « *Toute décision prise par une administration comporte la signature de son auteur ainsi que la mention, en caractères lisibles, du prénom, du nom et de la qualité de celui-ci.* ».

6. Il ressort des pièces du dossier que, si l'arrêté attaqué mentionne la qualité de son auteur, le maire de la commune de Saint-Jean-de-la-Blaquière, il ne comporte pas l'indication du nom et du prénom de celui-ci. Ni la signature manuscrite, ni aucune autre mention de ce document ne permet d'identifier la personne qui en est l'auteur. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions doit être accueilli.

7. En deuxième lieu, aux termes de l'article Ut 4 du règlement du plan local d'urbanisme s'agissant de la gestion des eaux pluviales : « *(…) En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau. (…).* ».

8. Il ressort des pièces du dossier que la notice descriptive du projet prévoit que les eaux de pluies « seront directement déversées sur le terrain naturel des terrains d'assiettes du projet qui présente une déclivité prononcée d'orientation nord sud, pour une percolation par le sol identique au fonctionnement hydrogéologique du site avant projet » et « que les eaux de ruissellement emprunteront les cheminements existants vers un déversoir naturel ». Toutefois, et même s'il ressort des pièces du dossier que les constructions sont réalisées sur un système de pilotis qui permet une adaptation aux dénivelés du terrain naturel avec le minimum de terrassements contribuant ainsi à préserver la libre circulation des eaux de pluie, le projet ne prévoit aucun dispositif approprié permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet tenant compte du ruissellement des eaux de pluies générées par les constructions projetées, telles que les toitures des bâtiments, les voies de circulation et les terrains de sport. Dans ces conditions, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées en ce que le projet ne prévoit pas le traitement des eaux de pluie doit être accueilli.

9. En troisième lieu, et d'une part, aux termes de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme : « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau (…) sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. (…)* ». Il résulte de ces dispositions qu'un permis de construire doit être refusé lorsque, d'une part, des travaux d'extension ou de renforcement de la capacité des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité sont nécessaires à la desserte du projet et, d'autre part, que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés, après avoir, le cas échéant, accompli les diligences appropriées pour recueillir les informations nécessaires à son appréciation.

10. Et d'autre part, aux termes de l'article Ut4 du règlement du plan local d'urbanisme : « *Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable. (…).* ».

11. Il ressort des pièces du dossier que le gestionnaire du réseau d'eau potable, le service intercommunal des eaux du Lodévois Larzac (SIELL), a d'abord émis deux avis défavorables les 24 et 27 juillet 2023 pendant l'instruction du permis de construire en litige en indiquant que le réseau d'eau potable pour la commune de Saint-Jean-de-la-Blaquière était insuffisant et que depuis l'été 2022 plusieurs dépassements d'autorisation de prélèvement de l'unique ressource en eau de la commune avaient été constatés. L'avis du 27 juillet 2023 précise, qu'en accord avec l'Agence régionale de santé Occitanie, des travaux d'interconnexion avec le réseau d'alimentation en eau potable de la commune du Bosc étaient en cours de réalisation, mais uniquement pour faire face à ces manques d'eau et pour répondre aux besoins actuels, et ajoute l'impossibilité de répondre favorablement à la demande de fourniture d'eau potable supplémentaire. Ensuite, si un troisième avis rendu le 13 novembre 2023 est finalement « favorable », il ressort toutefois des pièces du dossier que cet avis conserve la même appréciation quant à l'insuffisance du réseau d'eau potable actuel tout en précisant que « le présent avis est donc rendu dans un but d'intérêt général en vue d'assurer la continuité du service public en direction des populations ». Dès lors que le projet en litige ne correspond pas à un tel service public, ce troisième avis doit être nécessairement considéré comme défavorable nonobstant sa formulation. Par ailleurs, même si le pétitionnaire a renoncé à construire une piscine et que cet avis du SIELL du 13 novembre 2023 ajoute des prescriptions tenant à l'installation de récupérateur d'eaux de pluie, et à ce que des dispositifs d'économie d'eau soient mis en place, tels que de la robinetterie spécifique, il est constant que le projet en litige de 11 gîtes, pouvant accueillir simultanément 42 personnes, et d'une maison d'habitation entraînera nécessairement une consommation nouvelle en eau potable particulièrement élevée. Dans ces conditions, le projet en litige nécessite la réalisation d'un renforcement de la capacité du réseau d'eau potable alors que les travaux actuels ont seulement pour objet de répondre aux pénuries déjà constatées et qu'il n'est avancé aucune perspective de nouveaux travaux permettant de répondre aux besoins nouveaux en eau potable. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme quant à la capacité insuffisante du réseau d'eau potable pour répondre aux besoins du projet en litige doit être accueilli.

12. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est, en l'état de l'instruction, de nature à entrainer l'annulation de l'arrêté attaqué.

Sur l'application des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

13. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, 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 n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé.* ». Aux termes de l'article L. 600- 5- 1 du même code : « *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.* ».

14. Un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé, même si cette régularisation implique de revoir l'économie générale du projet en cause, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

15. Il résulte de ce qui précède que le vice tiré de la méconnaissance de l'article L. 111- 11 du code de l'urbanisme tel que relevé au point 11, n'est pas susceptible de régularisation compte tenu des règles d'urbanisme en vigueur et de l'insuffisance de la capacité du réseau d'eau potable. Par suite, les conclusions de la commune et de la société pétitionnaire tendant à la mise en œuvre des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme doivent être rejetées.

16. Il résulte de tout ce qui précède que l'arrêté du 17 novembre 2023 par lequel le maire de la commune de Saint-Jean-de-Blaquière a accordé à la société D. un permis de construire pour la réalisation de 11 gîtes, d'un bâtiment d'activité et d'une maison d'habitation doit être annulé, ainsi que les décisions implicites rejetant les recours gracieux.

Sur les frais liés au litige :

17. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que M. B. et autres, qui n'ont pas la qualité de partie perdante, versent à la commune de Saint-Jean-de-la-Blaquière et à la société D. la somme qu'elles réclament au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. En revanche, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Saint-Jean-de-la-Blaquière le versement à M. B. et autres d'une somme de 1 500 euros sur le fondement de ces mêmes dispositions.

D E C I D E :

Article 1er : L'arrêté du 17 novembre 2023 par lequel le maire de la commune de Saint-Jean-de-la-Blaquière a accordé à la société D. un permis de construire pour la réalisation de 11 gîtes, d'un

bâtiment d'activité et d'une maison d'habitation est annulé, ainsi que les décisions implicites rejetant les recours gracieux.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Jean-de-la-Blaquière et la société D. au titre des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme sont rejetées.

Article 3 : La commune de Saint-Jean-de-la-Blaquière versera la somme de 1 500 euros à M. B. et autres au titre de l'article L. 761-1 code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Jean-de-la-Blaquière et la société D. au titre de l'article L. 761-1 code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à M. Pierre B., premièrement désigné dans la requête, à la commune de Saint-Jean-de-la-Blaquière et à la société D.

Copie du présent jugement sera adressée au procureur de la République près le tribunal judiciaire de Montpellier en application de l'article R. 751-10 du code de justice administrative.

Délibéré après l'audience du 25 septembre 2025, à laquelle siégeaient :

Mme Fabienne Corneloup, présidente,
Mme Michelle Couégnat, première conseillère,
M. Nicolas Huchot, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 9 octobre 2025.

Le rapporteur, La présidente,

N. Huchot F. Corneloup

La greffière,

M. Chouart

La République mande et ordonne au préfet de l'Hérault 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.

Pour expédition conforme,
Montpellier le 9 octobre 2025,

La greffière,

M. Chouart