

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE NANTES

N° 1811061

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Garnier  
Rapporteur

Le tribunal administratif de Nantes

(1<sup>ère</sup> chambre)

M. Penhoat  
Rapporteur public

Audience du 4 janvier 2022  
Décision du 1<sup>er</sup> février 2022

68-03  
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 23 novembre 2018 et le 23 septembre 2021, M. et Mme [REDACTED] et M. et [REDACTED] représentés par Me [REDACTED] demandent au tribunal :

1°) d'annuler, d'une part, le permis de construire modificatif du 25 juin 2018 par lequel le maire de [REDACTED] a autorisé M. [REDACTED] à créer deux châssis de toit sur un terrain situé [REDACTED] et, d'autre part, la décision du 24 septembre 2018 par laquelle le maire de la commune a rejeté leur recours gracieux contre ce permis ;

2°) de mettre à la charge de la commune le versement d'une somme de 2 000 euros chacun au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils justifient d'un intérêt leur donnant qualité à agir ;
- le permis méconnaît les dispositions de l'article UB 11.2 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions du règlement du secteur urbain du site patrimonial remarquable (SPR) ;
- il méconnaît le document « [REDACTED] » ;
- les modifications qu'il autorise sont ambiguës.

Par un mémoire en défense, enregistré le 4 mars 2019, M. [REDACTED] représenté par Me Lacroix, conclut :

1°) au rejet de la requête ;

2°) à ce qu'il soit mis à la charge des requérants la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il fait valoir que :

- les requérants ne disposent pas d'un intérêt à agir ;
- les moyens qu'ils invoquent ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 15 avril 2019, la commune de [REDACTED] représentée par Me [REDACTED] conclut :

1°) au rejet de la requête ;

2°) à ce qu'il soit mis à la charge des requérants le versement d'une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les requérants ne disposent pas d'un intérêt à agir ;
- les moyens qu'ils invoquent 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. Garnier, rapporteur ;
- les conclusions de M. Penhoat, rapporteur public ;
- les observations de Me [REDACTED] avocat des requérants, de Me [REDACTED] avocat de la commune, et de Me Lacroix, avocat de [REDACTED]
- les observations de M. [REDACTED]

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 8 août 2017, le maire de [REDACTED] a délivré à M. [REDACTED] un permis de construire une maison d'habitation et une piscine sur des terrains situés [REDACTED] [REDACTED] qui lui avaient été cédés, par acte de vente du

22 décembre 2016, par M. [REDACTED]. Le 25 juin 2018, un permis modificatif lui a été délivré tendant à l'installation d'ensembles vitrés dans deux des pans de la toiture des bâtiments édifiés dans le cadre de la réalisation du projet. M. [REDACTED] et M. [REDACTED] ont, par un courrier du 3 août 2018, formé un recours gracieux à l'encontre de ce permis modificatif, rejeté par le maire de la commune le 24 septembre suivant. Les requérants demandent au tribunal d'annuler ces deux dernières décisions.

Sur la recevabilité de la requête :

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 construction initialement autorisé. 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 les requérants sont propriétaires des parcelles voisines du projet, dont celles des époux [REDACTED] qui n'étaient pas, au demeurant, à la date des décisions attaquées, encore construites, et dont la validité du permis de construire dont ils bénéficient à cette fin a été prorogée par un arrêté du 23 novembre 2020. Toutefois, d'une part, les intéressés n'apportent aucun élément de nature à étayer le fait que les châssis de toit autorisés par le permis de construire modificatif en litige seraient susceptibles d'entraîner une pollution visuelle le jour et lumineuse la nuit qui serait de nature à affecter les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leurs propriétés. D'autre part, à supposer même que les châssis de toit objet de ce permis ne seraient pas au nombre des ouvertures autorisées par le règlement du secteur urbain du site patrimonial remarquable dont il est constant que font partie les parcelles de M. [REDACTED] et alors que l'architecte des bâtiments de France, par un avis du 4 juin 2018, a donné son accord au projet de permis modificatif, les requérants n'établissent pas la réalité d'un lien entre cette éventuelle interdiction et leurs propres situations vis-à-vis de leurs immeubles, faute de justifier en quoi l'illégalité ainsi alléguée serait, par elle-même, de nature à affecter les

conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leurs propriétés. Par ailleurs, il ne ressort pas des pièces du dossier, notamment pas du procès-verbal d'infraction du 15 mars 2019, que l'installation de ces châssis de toit, accueillant des verrières, conduirait à des difficultés d'évacuation des eaux pluviales, qui seraient inhérentes aux châssis eux-mêmes, en méconnaissance de l'article 681 du code civil, alors, au demeurant, que l'intérêt à agir des requérants s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire en vertu de l'article L. 600-1-3 du code de l'urbanisme, à laquelle, ainsi qu'il a été rappelé, M. [REDACTED] ne disposaient d'ailleurs d'aucune construction sur leurs parcelles susceptibles de révéler des risques en termes d'écoulement de ces eaux. Enfin, il n'est pas contesté que ces châssis, encastés dans la toiture de la construction et compte tenu de la pente de cette toiture, ne créent aucune covisibilité avec les parcelles voisines et, situés entre 3,12 et 2,82 mètres de hauteur, ont seulement pour objet de permettre l'apport de luminosité dans un espace ne comprenant aucune ouverture. Dans ces conditions, les requérants, qui ne justifient pas que le projet contesté est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leurs biens, n'établissent pas disposer d'un intérêt leur donnant qualité à agir pour contester le permis de construire modificatif du 25 juin 2018.

Sur les frais liés au litige :

5. Le présent jugement fait obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de la commune de [REDACTED] qui n'a pas la qualité de partie perdante à l'instance, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des requérants le versement d'une somme à la commune et à M. [REDACTED] sur ce même fondement.

DECIDE :

Article 1 : La requête est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la commune de [REDACTED] et de M. [REDACTED] tendant à la mise en œuvre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. [REDACTED]  
représentant unique des requérants, à la commune de [REDACTED] et à M. [REDACTED]  
[REDACTED]

Délibéré après l'audience du 4 janvier 2022, à laquelle siégeaient :  
M. Durup de Baleine, président,  
M. Garnier, premier conseiller,  
Mme Milin, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 1<sup>er</sup> février 2022.

Le rapporteur,

Le président,

J. GARNIER

A. DURUP DE BALEINE

Le greffier,

Y. LEWANDOWSKI

La République mande et ordonne  
au préfet de la Vendée  
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,  
Le greffier