

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTPELLIER**

N° 1905729

---

ASSOCIATION NON AU BETON et autres

---

M. François Goursaud  
Rapporteur

---

M. Jean-Laurent Santoni  
Rapporteur public

---

Audience du 10 décembre 2020  
Décision du 24 décembre 2020

---

68-03

D

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Montpellier

(1<sup>ère</sup> Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires complémentaires, enregistrés les 29 et 31 octobre 2019, le 23 avril 2019 et le 19 juin 2020, l'association « Non au Béton », le syndicat des copropriétaires de la résidence « Le Maguelone », Mme Patricia Abadie, M. Boris Glandières, M. Sébastien Chancel et Mme Clara Hurtado, Mme Victorine Fleury, M. et Mme Jean-Yves Ponton, M. et Mme James Lotery, M. et Mme Guillaume Vaille, M. François Montesse, Mme Françoise Geoffroy, Mme Françoise Dathis, Mme Marie Noëlle Audigier, M. Jacques Blanchard, Mme Brigitte Delecroix, Mme Nicole Jean et Mme Anne-Marie Léonard, représentés par la SELARL Valette-Berthelsen, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 12 juin 2019 par lequel le maire de Montpellier a délivré à la société Sogeprom Sud Réalisations un permis de construire valant permis de démolir en vue de la réalisation de deux bâtiments d'habitation collective comportant 45 logements sur un terrain situé au 240 rue de Fontcarrade, parcelles cadastrées section IY n<sup>os</sup> 79, 338, 387, 388 et 390, ainsi que les décisions du 3 septembre 2019 rejetant leurs recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Montpellier et de la société Sogeprom Sud Réalisations une somme de 2 000 euros à leur verser au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- leur recours est recevable dès lors qu'ils détiennent un intérêt à agir en tant que voisins immédiats du projet de construction et que les formalités de notification prescrites par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ont été respectées ;
- les décisions du 3 septembre 2019 rejetant leurs recours gracieux sont entachées d'un défaut de motivation ;
- l'arrêté du 12 juin 2019 est entaché d'incompétence de son signataire ;
- le dossier de demande de permis est incomplet faute d'indiquer sur les plans de coupe les cotes du terrain naturel en méconnaissance de l'article R. 431-10 b) ; le projet architectural joint est insuffisant au regard des exigences de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme s'agissant de la végétation et des éléments paysagers existants tandis que la description faite de l'état de boisement du terrain n'est pas conforme à la réalité ;
- le permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions de l'article 3 du règlement de la zone 2U2 du plan local d'urbanisme de Montpellier concernant les accès et la voirie ;
- l'accès au projet, qui présente un risque pour la sécurité publique, devait être refusé en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;
- le permis de construire méconnaît l'article 4 du règlement de la zone 2U2 dès lors que le dispositif de rétention des eaux pluviales prévu est insuffisant ;
- l'édicule technique situé en limite séparative Nord méconnaît les dispositions de l'article 7 de ce règlement qui imposent un retrait minimum de 4 mètres ;
- le projet litigieux méconnaît les dispositions de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme dès lors qu'il est de nature à compromettre la protection de l'espace boisé classé situé sur la parcelle mitoyenne cadastrée IY n° 302 ;
- le projet, qui prévoit une excavation importante du terrain naturel, méconnaît la règle de hauteur maximale définie par l'article 10 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- les exigences en matière de stationnement prévues à l'article 12 du même règlement de la zone ne sont pas respectées ;
- il résulte du constat opéré par un expert forestier que le nombre d'arbres existant sur le terrain d'assiette a été sous-estimé de sorte que l'obligation de remplacement par des plantations équivalentes posée par les dispositions de l'article 13 de ce règlement a été méconnue ; en outre, l'équivalence des espèces replantées n'est pas justifiée ;
- le permis de construire attaqué est entaché de fraude dès lors que, d'une part, le pétitionnaire a volontairement omis de mentionner la cote du terrain naturel afin de masquer la hauteur réelle de la construction et que, d'autre part, le volet paysager concernant les arbres existants devant être replantés a été volontairement falsifié ;
- le permis de démolir méconnaît les dispositions de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme dès lors qu'il autorise la démolition d'une maison présentant un intérêt patrimonial et historique.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 12 février 2020, 13 mai 2020 et 1<sup>er</sup> juillet 2020, la société Sogeprom Sud Réalisations, représentée par la SCP Christol-Inquimbert, conclut au rejet de la requête, à la suppression des passages injurieux, outrageants et diffamatoires contenus dans les écritures produites le 19 juin 2020 et à ce qu'une somme de 750 euros soit mise à la charge de chacun des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable faute pour les requérants de justifier d'un intérêt à agir contre le permis attaqué ; en outre, le contenu de la notification prescrite par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme est irrégulier ;
- les moyens tirés de la méconnaissance des articles 3 et 7 du règlement de la zone 2U2 du plan local d'urbanisme et de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme sont inopérants ;
- les autres moyens de la requête ne sont pas fondés ;
- en outre, les écritures des requérants comportent des passages injurieux qui doivent être supprimés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 18 juin 2020, la commune de Montpellier, représentée par la SCP VPNG, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 1 500 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les moyens tirés de la méconnaissance des articles 3 et 7 du règlement de la zone 2U2 du plan local d'urbanisme et de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme sont inopérants ;
- les autres moyens de la requête ne sont pas fondés.

Les parties ont été informées, le 7 décembre 2020, que le tribunal est susceptible de mettre en œuvre les articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme s'agissant des moyens tirés, d'une part, des omissions et imprécisions affectant le dossier de demande de permis de construire au regard de la détermination des plantations maintenues et supprimées et, d'autre part, de la méconnaissance de l'article 13 du règlement de la zone 2U2-1 du plan local d'urbanisme relatif aux espaces libres et plantations.

Des observations ont été présentées le 9 décembre 2020 pour la société Sogeprom Sud Réalisations, représentée par la SCP Christol-Inquimbert.

Des observations ont été présentées le 9 décembre 2020 pour l'association « Non et Béton » et les autres requérants, représentés par la SCP Valette-Berthelsen.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'environnement ;
- 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. Goursaud, conseiller ;
- les conclusions de M. Santoni, rapporteur public ;
- et les observations de Me Valette, représentant l'association « Non au Béton » et autres, celles de Me Vidal, représentant la commune de Montpellier et celles de Me Christol, représentant la société Sogeprom Sud Réalisations.

Deux notes en délibéré, présentées par la Société Sogeprom Sud Réalisations, représentée par Me Christol, ont été enregistrées les 15 et 17 décembre 2020.

Considérant ce qui suit :

1. Par arrêté du 12 juin 2019, le maire de la commune de Montpellier a délivré à la société Sogeprom Sud Réalisations un permis de construire valant permis de démolir en vue de la réalisation de deux bâtiments d'habitation collective comportant 45 logements sur un terrain situé au 240 rue de Fontcarrade, parcelles cadastrées section IY n<sup>os</sup> 79, 338, 387, 388 et 390. L'association « Non au Béton » et autres demandent au tribunal d'annuler cet arrêté ainsi que les décisions du 3 septembre 2019 rejetant leurs recours gracieux.

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

En ce qui concerne l'intérêt à agir :

S'agissant de l'association « Non au béton » :

2. Aux termes de l'article 2 de ses statuts, l'association « Non au Béton » a notamment pour objet « la protection des espaces naturels, de l'environnement et de la qualité de vie des habitants de la métropole de Montpellier, notamment en s'opposant à tout projet d'urbanisation susceptible de perturber la biodiversité (...) ainsi que l'harmonie paysagère de sites naturels ou de monuments historiques ». Cette association, dont les statuts ont été approuvés par son assemblée générale le 19 mars 2007, a été agréée par arrêté préfectoral du 30 juillet 2019 au titre de la protection de l'environnement au sein du département. Ainsi, alors qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet de construction est situé sur une parcelle boisée de la commune de Montpellier, l'association « Non au Béton » justifie d'un intérêt suffisant à l'annulation de l'arrêté du 12 juin 2019.

S'agissant du syndicat des copropriétaires de la résidence « Le Maguelone » et des autres requérants personnes physiques :

3. 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.* ».

4. D'une part, 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 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.

5. D'autre part, la circonstance que l'un des auteurs d'une requête collective ne justifie pas d'un intérêt à agir ne fait pas obstacle à ce que les conclusions de cette requête soient jugées recevables. Par suite, à supposer même que le syndicat des copropriétaires de la Résidence « Le Maguelone » et les autres requérants personnes physiques ne justifieraient pas d'un intérêt à agir contre l'arrêté contesté, cette circonstance est sans incidence sur la recevabilité de la requête dès lors que l'association « Non au Béton » justifie, comme il a été dit précédemment, d'un tel intérêt.

6. En tout état de cause, il ressort des pièces du dossier que les requérants sont propriétaires de logements situés dans les résidences « La Guirlande » et « Le Maguelone », situées respectivement sur la parcelle voisine et de l'autre côté de la voie desservant le terrain d'assiette du projet, et de maisons d'habitation situées dans la rue de la Tour Buffel et l'impasse de la Montagnette, jouxtant le terrain d'assiette du projet. Ils se prévalent de troubles dans leur cadre de vie compte tenu de la construction d'un immeuble en R+2 en lieu et place d'un ensemble foncier comportant deux constructions individuelles et un vaste couvert boisé et invoquent des troubles de jouissance induits par l'augmentation du trafic sur la rue de Fontcarrade, qui dessert le projet litigieux et leurs habitations respectives. Dans ces conditions, ils justifient d'un intérêt leur donnant qualité pour agir. Les fins de non-recevoir opposées en défense doivent donc être écartées.

En ce qui concerne les formalités de notification du recours contentieux :

7. Aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « *En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un (...) permis de construire (...), le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. (...) / La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours. / La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours* ». Ces dispositions font obligation à l'auteur d'un recours contentieux, à peine d'irrecevabilité, de notifier une copie du texte intégral de ce recours à l'auteur et au bénéficiaire du permis attaqué.

8. Il ressort des pièces du dossier que les requérants justifient, par la production des certificats de dépôt des lettres recommandées en date des 28 octobre 2020, avoir accompli les formalités de notification de leur recours contentieux contre le permis de construire en litige. La circonstance que cette copie différerait de la requête initiale introduite le 29 octobre 2019 qui, suite à une erreur matérielle, ne comportait pas la dernière page du recours comportant le dispositif, n'est pas de nature à permettre de regarder les conditions de sa notification comme étant entachées d'irrégularité dès lors que la copie notifiée comportait bien ce dispositif. Par suite, la fin de non-recevoir opposée par la société Sogeprom Sud Réalisations doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne les décisions du 3 septembre 2019 rejetant les recours gracieux :

9. Il est toujours loisible à la personne intéressée, sauf à ce que des dispositions spéciales en disposent autrement, de former à l'encontre d'une décision administrative un recours gracieux devant l'auteur de cet acte et de ne former un recours contentieux que lorsque le recours gracieux a été rejeté. L'exercice du recours gracieux n'ayant d'autre objet que d'inviter l'auteur de la décision à reconsidérer sa position, un recours contentieux consécutif au rejet d'un recours gracieux doit nécessairement être regardé comme étant dirigé, non pas tant contre le rejet du recours gracieux dont les vices propres ne peuvent être utilement contestés, que contre la décision initialement prise par l'autorité administrative. Par suite, le moyen tiré du défaut de motivation des décisions du 3 septembre 2019 par lesquelles le maire de Montpellier a rejeté les recours gracieux formés contre le permis de construire attaqué doit être écarté comme étant inopérant.

En ce qui concerne le permis de construire délivré le 12 juin 2019 :

10. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que Mme Chantal Marion, adjointe déléguée et signataire de la décision en litige, bénéficie d'une délégation de signature en vertu d'un arrêté du maire de Montpellier en date du 28 novembre 2017 en particulier pour « (...) *l'urbanisme opérationnel, notamment l'instruction, délivrance et contrôle des autorisations d'occupation du sol (...)* ». Il ressort des mentions figurant sur cet arrêté, lesquelles font foi jusqu'à preuve contraire, qu'il a été réceptionné en préfecture le 28 novembre 2017 et publié le 29 novembre 2017. Dès lors, le moyen tiré de l'incompétence du signataire du permis de construire doit être écarté.

11. En deuxième lieu, l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme dispose que : « *Le projet architectural comprend également : (...)* b) *Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;* c) *Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ;* d) *Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. (...)* ». Aux termes de l'article R. 431-8 du même code : « *Le projet architectural comprend une notice précisant : 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ; (...)* c) *Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ; (...)* ; e) *Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer (...)* ».

12. 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.

13. D'une part, il ressort des pièces du dossier que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, les plans de coupe joints au dossier de demande de permis de construire permettent d'apprécier l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain naturel et font apparaître, tout comme les plans des façades, les cotes altimétriques du terrain naturel et de l'égout du toit des bâtiments projetés. Par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que les documents transmis n'ont pas permis au service instructeur d'apprécier la hauteur maximale des bâtiments projetés.

14. D'autre part, les requérants font valoir que le dossier de demande de permis de construire ne comporte pas un inventaire sincère du nombre et des essences d'arbres de haute tige composant le couvert boisé du terrain d'assiette du projet. Il ressort des pièces du dossier que la notice architecturale du projet se borne à indiquer que le terrain d'assiette du projet est occupé par « une végétation invasive » et « des arbres moribonds », que « le site présente une apparence luxuriante du fait de la grande concentration d'espèces abusives issues de semis naturel » tandis que le plan des végétaux existants et le plan des végétaux projetés répertorient vingt-et-un arbres de haute tige sur le terrain d'assiette dont un seul sera conservé, les autres ayant vocation à être remplacés. Toutefois, il ressort du rapport technique réalisé le 16 octobre 2019 par un expert forestier à la demande des requérants que le terrain d'assiette du projet comporte une trentaine d'arbres de haute tige, identifiables depuis l'extérieur du terrain compte tenu de leur hauteur, et de nombreuses espèces végétales non répertoriées dans l'inventaire des végétaux figurant au dossier de demande de permis de construire. Les circonstances que ce rapport ait été réalisé de manière non contradictoire, depuis l'extérieur du terrain d'assiette et qu'il ne comporte pas de photographies des arbres répertoriés ne suffisent pas à lui dénier toute force probante alors que les défendeurs ne produisent pour leur part aucune contre-expertise ni constat d'huissier permettant de contrebalancer cette analyse. Dans ces conditions, les éléments produits à l'appui du dossier de demande de permis de construire, outre leur imprécision, sous-estiment manifestement les boisements qui existaient sur les parcelles cadastrées section IY n<sup>os</sup> 79, 338, 387, 388 et 390. Ces omissions et imprécisions ont été de nature, en l'espèce, à fausser l'appréciation du service instructeur quant au respect des règles fixées à l'article 13 du règlement de la zone 2U2 du plan local d'urbanisme. Dans ces conditions, le moyen tiré du caractère insuffisant du dossier de demande doit être, sur ce point, accueilli.

15. En troisième lieu, aux termes de l'article 3 du règlement de la zone 2U2 du plan local d'urbanisme relatif aux accès et à la voirie : « *Accès / Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur un fond voisin par acte authentique ou par voie judiciaire. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. (...) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. (...) Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5% / Voies privées / Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes : (...) Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation. Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6*

*mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation ». Aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*

16. D'une part, si les requérants soutiennent que la voie d'accès au parking souterrain depuis la rue de Fontcarrade méconnaît les dispositions précitées qui imposent une largeur de 9 mètres aux voies privées nouvelles à double sens de circulation, dès lors qu'elle présente une largeur de seulement 5 mètres, les voies privées auxquelles ces dispositions s'appliquent sont les voies d'accès au terrain d'assiette des constructions et non les voies internes à ce terrain de sorte que cette branche du moyen doit être écartée comme étant inopérante. En outre, il ressort du plan de masse que la rampe d'accès présente une pente de 5 % sur une distance de 5 mètres à partir de l'alignement conformément aux dispositions précitées relatives aux accès. Enfin, les requérants ne sauraient davantage faire valoir que l'accès piéton ou cyclable par l'allée existante située au Nord du projet présenterait une largeur insuffisante dès lors que cette voie, inscrite dans l'emprise de la parcelle IY n° 338, constitue également une voie de desserte interne pour l'application de ces dispositions.

17. D'autre part, les requérants soutiennent que la configuration des accès au terrain d'assiette du projet par la rue de Fontcarrade présente un risque pour la sécurité publique compte tenu de la courbure de cette voie publique et du flux de circulation supplémentaire que va engendrer le projet alors que cette rue dessert déjà d'autres sorties d'immeubles. Toutefois il ne ressort pas des pièces du dossier que l'accès prévu au projet en litige, situé dans une rue plutôt rectiligne où la vitesse est limitée à 50 km/h et où se trouvent déjà des immeubles collectifs, serait inadapté au regard de la configuration des lieux et du flux de véhicules, alors en outre que le caractère accidentogène de la rue de Fontcarrade n'est jamais démontré. Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier que la rampe d'accès au projet présente une largeur de 5 mètres permettant le croisement de deux véhicules et comporte un miroir de visibilité afin de sécuriser l'entrée et la sortie des véhicules. Enfin il ne ressort pas des pièces du dossier que l'implantation du local de stockage des ordures ménagères induirait un quelconque risque pour la sécurité des usagers de la rue de Fontcarrade les jours de collecte, alors en outre que tant le service départemental de secours et d'incendie de l'Hérault que le service de la prévention et de la gestion des déchets de la métropole ont émis des avis favorables au projet. Dès lors, la délivrance du permis de construire contesté n'est pas entachée d'erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions précitées de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Elle ne méconnaît pas davantage les règles de l'article 3 du règlement du plan local d'urbanisme en ce qu'elles prévoient des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

18. En quatrième lieu, en se bornant à faire valoir que le projet méconnaît, s'agissant du dispositif de rétention des eaux pluviales, les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone 2U2 du plan local d'urbanisme au motif que le calcul de la capacité de rétention, fondé sur un coefficient d'imperméabilisation de 0,3, serait erroné et que le volume de rétention utile à mettre en œuvre fixé à 77 m<sup>3</sup> serait insuffisant, les requérants n'assortissent pas leur moyen de précisions suffisantes permettant d'en apprécier le bien-fondé.

19. En cinquième lieu, aux termes de l'article 7 du règlement du plan local d'urbanisme de Montpellier, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « 1) Dans tous les secteurs : a) Principe général : Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent pas au-dessus du terrain naturel. b) Règles particulières : - Les constructions ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, supérieure à 3,50 mètres (...). 3) Dans les secteurs 2U2-2, 2U2-3 et 2U2-5 : « L > ou = à H et au minimum L > ou = à 4 mètres. Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives ».

20. En l'espèce, si les requérants font valoir que l'élément technique situé au Nord du terrain d'assiette méconnaît la règle de retrait de 4 mètres énoncée par les dispositions précitées de l'article 7, il ressort toutefois des pièces du dossier que cet ouvrage, qui correspond à la bouche de ventilation du parking souterrain, se situe au-dessous du terrain naturel et ne crée pas de surface de plancher de sorte qu'il pouvait être implanté en limite séparative. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions ne peut qu'être écarté.

21. En sixième lieu, l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que le plan local d'urbanisme peut notamment classer comme espaces boisés des bois, forêts, parc ou arbres à protéger. Aux termes de l'article L. 113-2 du même code : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

22. En l'espèce, il est constant que la construction autorisée par le permis de construire attaqué se situe en dehors de l'espace boisé classé situé sur la parcelle voisine cadastrée IY n° 302. Les requérants soutiennent que le niveau en sous-sol de la construction projetée, situé à seulement 5 mètres de la limite séparative avec la parcelle IY n° 502 et nécessitant un déblai de 8 mètres de profondeur, est susceptible de compromettre la conservation de deux arbres de haute tige de l'espace boisé classé voisin compte tenu du risque de sectionnement des racines. Toutefois, si l'expert mandaté par les requérants a effectivement fait état de son inquiétude en mentionnant que les travaux projetés « pourraient aboutir, en l'absence de modification significative des contours du projet, à l'abattage de deux arbres des plus majestueux de cet espace remarquable » et qu'il préconise la réalisation d'une étude complémentaire, ces seules projections d'ordre général ne permettent pas de considérer que le projet autorisé serait de nature à compromettre la conservation ou la protection du boisement existant. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme doit être écarté.

23. En septième lieu, aux termes de l'article 10 du règlement de la zone 2U2 du plan local d'urbanisme, relatif à la hauteur maximale des constructions : « Définition de la hauteur maximale des constructions : La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF. (...) 2) Normes spécifiques de secteurs de la zone : [...] Dans les secteurs 2U2-1, 2U2-2n, 2U2-3 et 2u2-5 : 8 mètres. ».

24. Pour l'application de ces dispositions, il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire. Il ressort des pièces du dossier que la hauteur maximale du bâtiment B projeté ne dépasse pas 8 mètres calculés par rapport au profil du terrain naturel au droit du bâtiment. Dans ces conditions, alors même que la réalisation du projet litigieux implique des travaux d'excavation, le moyen tiré de la violation par le permis de construire litigieux de l'article 10 du règlement du plan local d'urbanisme doit être écarté.

25. En huitième lieu, aux termes de l'article 12 du règlement du plan local d'urbanisme : « 1) Dans tous les secteurs : a) Principes généraux : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. (...) Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. (...) b) Règles particulières : Au principe défini au paragraphe a) s'ajoutent les dispositions suivantes : Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en-dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus. Constructions destinées à l'habitation : (...) constructions destinées à l'habitation collective : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement). (...) Nonobstant les règles définies ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements sociaux aidés par l'Etat. (...) 4) Dans les périmètres de desserte par le tramway : Nonobstant les quotas définis aux paragraphes 1) sous chapitre b, 2) et 3) précédents et sans préjudice des autres règles desdits paragraphes qui restent applicables : Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, le quota applicable est au maximum de : - 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (...) - 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation ».

26. Il ressort des pièces du dossier que le projet autorisé prévoit la réalisation d'un ensemble de quarante-cinq logements collectifs dont sept logements locatifs sociaux pour lesquels le paragraphe 4) de l'article 12 du règlement plan local d'urbanisme de Montpellier prévoit un quota maximum de 0,5 place par logement locatif social et une place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation. Le projet litigieux, qui n'impliquait pourtant que la réalisation de quarante-deux places de stationnement, prévoit la réalisation de 50 places conformément aux dispositions précitées de l'article 12. Il ne ressort pas des pièces du dossier que ces aires de stationnement ne répondent pas aux besoins de la future construction ni davantage que les sept logements sociaux n'aient été prévus que pour bénéficier de règles de stationnement plus favorables. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 12 du règlement du plan local d'urbanisme manque en fait et doit être écarté.

27. En neuvième lieu, l'article 13 du règlement du plan local d'urbanisme, relatif aux espaces libres et plantations, dispose que : « (...) En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière ».

28. Ainsi qu'il a été dit précédemment, le rapport d'expertise réalisé le 16 octobre 2019 mentionne la présence d'une trentaine d'arbres de haute tige sur le terrain d'assiette du projet. Si, compte tenu des insuffisances du dossier relevées au point 14, le nombre exact d'arbres de haute tige initialement présents sur le terrain, qui doit être pris en compte pour apprécier la conformité du permis de construire contesté aux règles d'urbanisme, ne peut être déterminé avec exactitude, il est constant qu'il était nettement supérieur à vingt et un. Il ressort cependant des pièces du dossier que le projet ne prévoit la conservation que d'un seul arbre et la replantation de vingt sujets transplantés ou d'essence équivalente. Il ne ressort par ailleurs d'aucune pièce du dossier et n'est pas même allégué qu'il aurait été étudié, au stade de sa conception, dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes. Dans ces conditions, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 13 du règlement de la zone 2U2 du plan local d'urbanisme doit être accueilli. En revanche les requérants ne sauraient utilement se prévaloir du non-respect de la Charte de l'Arbre urbain de Montpellier, document non pourvu de valeur normative.

29. En dixième et dernier lieu, si les requérants soutiennent que le permis de construire litigieux a été obtenu par fraude dès lors que le pétitionnaire a omis de mentionner la cote du terrain naturel sur les plans afin de masquer la hauteur réelle de la construction projetée, il résulte toutefois de ce qui a été exposé au point 13 que les plans de coupe joints à l'appui de sa demande ont permis de calculer la hauteur des constructions projetées par rapport au terrain naturel. Par suite, cette branche du moyen doit être écartée. Ils soutiennent également que le pétitionnaire a volontairement sous-estimé le boisement du terrain d'assiette et qu'il aurait procédé à l'abattage sauvage de plusieurs arbres de haute-tige depuis la délivrance du permis litigieux. Toutefois les constatations opérées dans la note complémentaire de l'expert forestier réalisée le 15 avril 2020 ne sauraient suffire à établir la matérialité de ces faits dès lors que l'expert s'est appuyé sur des photographies produites par les requérants eux-mêmes ne permettant pas de situer les souches et les troncs coupés sur le terrain d'assiette du projet. En outre, il ne ressort pas des pièces du dossier que l'indication erronée relative à la consistance du couvert boisé du terrain d'assiette procéderait d'une manœuvre destinée à tromper l'administration. Par suite, le moyen tiré de la fraude doit être écarté.

En ce qui concerne le permis de démolir délivré le 12 juin 2019 :

30. 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'observation 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* ».

31. Si les requérants soutiennent que l'un des deux bâtiments à démolir est une maison ancienne répertoriée sur un plan datant de 1896 et typique de l'architecture du XIXe siècle, il est toutefois constant que ce bâtiment n'est ni classé ni inscrit au titre des monuments historiques et ne fait l'objet d'aucune mesure particulière de protection au titre du plan local d'urbanisme. Dès lors cette maison d'habitation ne présente, en dépit de son intérêt patrimonial et historique, aucun caractère exceptionnel de nature à en justifier la sauvegarde en application des dispositions précitées de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme. Dans ces conditions, le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions doit être écarté.

Sur l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

32. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : « *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* ».

33. Les vices affectant, en l'état du dossier, le permis de construire en litige, tenant aux omissions affectant le dossier de demande de permis de construire s'agissant de l'état de la végétation existante et des plantations à conserver ou à créer et à la méconnaissance de l'article 13 du règlement du plan local d'urbanisme, sont susceptibles d'être régularisés, sans qu'il en résulte une remise en cause de l'économie générale du projet ou de sa conception d'ensemble. Ces illégalités sont, en conséquence, susceptibles de faire l'objet d'une régularisation. Il y a donc lieu de surseoir à statuer et d'impartir à la société Sogeprom Sud Réalisations un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement pour justifier auprès du tribunal de la régularisation du permis de construire litigieux.

Sur les conclusions tendant à la suppression de passages injurieux :

34. En vertu des dispositions de l'article L. 741-2 du code de justice administrative, les juridictions peuvent, dans les causes dont elles sont saisies, prononcer, même d'office, la suppression des écrits injurieux, outrageants ou diffamatoires.

35. En l'espèce, les passages du mémoire complémentaire enregistré le 19 juin 2020 dont la suppression est demandée par la société Sogeprom Sud Réalisations sur le fondement de l'article L. 741-2 du code de justice administrative, qui commencent par « Mais la question » et se terminent par « volontairement incomplet » n'excèdent pas le droit à la libre discussion et ne présentent pas un caractère diffamatoire. Les conclusions tendant à leur suppression doivent, par suite, être rejetées.

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : Il est sursis à statuer sur la requête de l'association « Non au Béton » et autres.

Article 2 : La société Sogeprom Sud Réalisations et la commune de Montpellier devront justifier, dans le délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement, de la délivrance éventuelle d'un permis de construire de régularisation, qu'il leur appartiendra en outre de notifier sans délai à l'association « Non au Béton » et autres, destiné à régulariser les vices relevés aux points 14 et 28 du présent jugement.

Article 3 : Les conclusions tendant à la suppression de passages des écritures de l'association « Non au Béton » et autres enregistrées le 19 juin 2020, en application de l'article L. 741-2 du code de justice administrative, sont rejetées.

Article 4 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à l'association « Non au Béton », en sa qualité de représentant unique des requérants au sens des dispositions de l'article R. 751-3 du code de justice administrative, à la commune de Montpellier et à la société Sogeprom Sud Réalisations.

Délibéré après l'audience du 10 décembre 2020, à laquelle siégeaient :

M. Chabert, président,  
Mme Pastor, premier conseiller,  
M. Goursaud, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 24 décembre 2020.

Le rapporteur,

F. Goursaud

Le président

D. Chabert

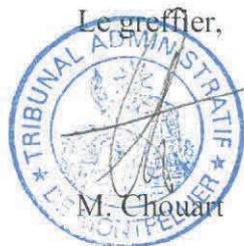
Le greffier,

M. Chouart

La République mande et ordonne au préfet de l'Hérault en ce qui le concerne et 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 du présent jugement.

Pour expédition conforme,  
Montpellier, le 24 décembre 2020.

Le greffier,



M. Chouart

