
Tribunal administratif de Montpellier, 1ère chambre, 20 novembre 2025, n° 2304985

TA Montpellier
Annulation
20 novembre 2025

Sur la décision

Référence : TA Montpellier, 1re ch., 20 nov. 2025, n° 2304985

Juridiction : Tribunal administratif de Montpellier

Numéro : 2304985

Importance : Inédit au recueil Lebon

Type de recours : Excès de pouvoir

Dispositif : Satisfaction partielle

Date de dernière mise à jour : 23 novembre 2025

Sur les parties

Avocat(s) :

 Sylvain ALET

Parties :

société HP Aménagement

Texte intégral

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 29 août 2023 et le 6 novembre 2023, la société HP Aménagement, représentée par M^e Alet, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 3 juillet 2023 par lequel le maire de la commune de Montarnaud a retiré une décision de non opposition à déclaration préalable et s'est opposé à cette même déclaration préalable pour une division de la parcelle cadastrée section AC n°187;

2°) d'enjoindre au maire de la commune de Montarnaud de délivrer une décision de non-opposition dans le délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir;

3°) de mettre à la charge de la commune de Montarnaud la somme de 2000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que l'arrêté :

est entaché d'une erreur de droit quant au motif tenant à l'insuffisance de la ressource en eau potable fondé sur l'article 4-1AU du règlement du plan local d'urbanisme et l'article L. 111- 11 du code de l'urbanisme ;

est entaché d'une erreur de fait et d'appréciation quant au motif tenant à l'exposition au risque feu de forêt en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme;

est entaché d'une erreur de droit quant au motif tenant à l'insuffisance de la voie de desserte existante en application de l'article 6-1-2 des dispositions générales du règlement et de l'article 3 de la zone 1AU de ce même règlement.

Par un mémoire en défense, enregistré le 25 septembre 2023, la commune de Montarnaud, représentée par la Selarl Valette-Berthelsen, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2000 euros soit mise à la charge de la société HP Aménagement au titre de l'article L. 761-1 code de justice administrative.

Elle soutient que :

les moyens soulevés ne sont pas fondés;

s'agissant du motif tenant à l'insuffisance du réseau d'eau potable, il pourrait également se fonder sur l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, en procédant si besoin à une substitution de motif;

s'agissant du motif tenant à l'insuffisance de la voie de desserte, l'arrêté pouvait également se fonder sur l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

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. A...;

- les conclusions de M^{me} Gavalda, rapporteure publique;

- les observations de M^e Alet, représentant la société HP Aménagement;

- et les observations de M^e Vidal, représentant la commune de Montarnaud.

Considérant ce qui suit :

Le 9 mars 2023, la société HP Aménagement a déposé un dossier de déclaration préalable auprès des services de la commune de Montarnaud pour une division parcellaire de la parcelle cadastrée section AC n°187 en vue de construire. Par une décision notifiée le 18 avril 2023, le maire de la commune de Montarnaud s'est opposé à cette déclaration préalable. Par un arrêté du 3 juillet 2023, le maire de la commune a procédé au retrait de la décision implicite de non opposition née le 9 avril 2023 et s'est expressément opposé à la déclaration préalable. Par sa requête, la société HP Aménagement demande l'annulation de l'arrêté du 3 juillet 2023.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En premier lieu, 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. / Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. / (...)». Il résulte de ces dispositions qu'une division en vue de construire doit être refusée 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.

Aux termes de l'article 4 de la zone 1AU du règlement du plan local d'urbanisme de Montarnaud relatif à la desserte en eau potable : «Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes. (...)».

Il est constant que le réseau d'eau potable passe au droit du projet ainsi qu'il en résulte de l'avis du gestionnaire rendu le 29 mars 2023. Si la commune soutient que cet avis est défavorable, celui-ci indique seulement : «avis défavorable sous réserve des volumes disponibles à la CCVH (communauté de communes Vallée de l'Hérault) lors de la délivrance du permis de construire.». Par ailleurs, si l'insuffisance des volumes d'eau potable disponible peut fonder une opposition de déclaration préalable ou un permis de construire, la commune de Montarnaud ne peut se borner, comme elle le fait, à soutenir être dans l'impossibilité de préciser dans quel délai pourraient être réalisés les travaux permettant d'augmenter la ressource en eau potable sans justifier des informations sur lesquelles elle se base ou des démarches accomplies pour recueillir les indications nécessaires à son appréciation quant à la nature de ces travaux et au délai de réalisation. Par ailleurs, ainsi qu'en justifie la société requérante et contrairement à ce que soutient la commune, la capacité insuffisante du réseau d'eau potable n'a pas été opposée pour 23 autres permis de construire en vue de la construction de logement délivrés au cours de l'année 2023 sur la seule commune de Montarnaud. Enfin, le projet en litige porte seulement sur une division parcellaire en vue de construire, si bien que, ainsi que l'indique le gestionnaire du réseau d'eau potable, la capacité du réseau d'eau est susceptible d'évoluer lors du dépôt ultérieur du permis de construire. Dans ces conditions, le motif tenant à l'insuffisance du réseau d'eau potable, pris en application de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, de l'article 4-1AU du règlement du plan local d'urbanisme ou même de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme comme le sollicite la commune, ne pouvait fonder l'arrêté en litige.

En deuxième lieu, d'une part, 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 ». Il appartient à l'autorité administrative et au juge de l'excès de pouvoir, pour apprécier si les risques d'atteintes à la salubrité ou à la sécurité publique justifient un refus de permis de construire ou l'édiction de prescriptions spéciales, de tenir compte de la probabilité de réalisation de ces risques et de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent. L'autorité administrative compétente dispose également, sans jamais y être tenue, de la faculté d'accorder le permis de construire ou de ne pas s'opposer à la déclaration préalable en assortissant sa décision de prescriptions spéciales qui, entraînant des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet, ont pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect. Le pétitionnaire auquel est opposée une décision de refus de permis de construire ou d'opposition à déclaration préalable ne peut utilement se prévaloir devant le juge de l'excès de pouvoir de ce que l'autorité administrative compétente aurait dû lui délivrer l'autorisation sollicitée en l'assortissant de prescriptions spéciales.

D'autre part, il résulte des dispositions du code de l'urbanisme que les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière. Il appartient, en conséquence, à l'autorité compétente de refuser le permis

d'aménager sollicité ou de s'opposer à la déclaration préalable notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, un projet de lotissement permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises.

Le deuxième motif d'opposition à déclaration préalable repose sur le risque de feu de forêt auquel est soumis la division parcellaire en litige. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que la partie à diviser de la parcelle AC 187 est concernée dans une très grande majorité par un aléa très faible répertorié sur le porter à connaissance d'octobre 2021 et que la zone constructible y est entièrement incluse. Seule la partie en fond de parcelle est concernée par un aléa fort, laquelle est néanmoins majoritairement affectée par une zone non aedificandi si bien que cet espace ne recevra aucune construction. Au demeurant, le projet en litige concerne seulement une division parcellaire et il ne ressort pas des pièces du dossier que le permis de construire à déposer ultérieurement ne pourrait prévoir des dispositifs de nature à réduire ce risque soit dès la demande soit à titre de prescriptions. Par suite, le motif tenant à l'exposition au risque de feu de forêt sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ne pouvait fonder la décision en litige.

En troisième lieu, aux termes de l'article 6-1-2 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme : « 1- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée existante ou à créer. / 2- Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour. / 3- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elles doivent desservir. (...) ». Et aux termes de l'article 3 de ce même règlement pour la zone 1AU : « Les voies et passages, publics ou privés, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets, et de brancardage, etc(...) ». / Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. (...) ». Ces dispositions n'ont pas pour objet de définir les conditions de constructibilité des terrains situés en zone 1AU si bien que les voies existantes doivent seulement être adaptées à la nature du projet.

Il ressort des pièces du dossier que le projet est directement desservi par la rue de la Mosson qui est à double sens et si celle-ci ne présente qu'une largeur d'enrobé d'un peu plus de trois mètres, il résulte toutefois des pièces du dossier, et en particulier des photographies produites par la commune, que la rue présente des accotements empruntables pour les véhicules. Au demeurant, le projet ultérieur de construction, n'impliquera qu'un ajout très modéré de circulation sur cette rue ne desservant que de rares maisons d'habitation. Par ailleurs, il ne ressort pas des pièces du dossier que cette voie ne pourrait être empruntée par les véhicules du service départemental d'incendie et de secours. Dans ces conditions, le motif tenant à l'insuffisance de la voie de desserte, pris sur le fondement des articles 6-1-2 et 3-1AU du règlement du plan local d'urbanisme ou le cas échéant sur l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, ne pouvait fonder la décision en litige.

Il résulte de tout ce qui précède que l'arrêté du 3 juillet 2023 portant opposition à déclaration préalable doit être annulé.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

Eu égard à ses motifs d'annulation, l'exécution du présent jugement implique nécessairement que le maire de la commune de Montarnaud délivre à la société HP Aménagement une décision de non-opposition à déclaration préalable. Il y a lieu d'enjoindre au maire d'y procéder dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

Sur les frais liés au litige :

Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la société HP Aménagement, qui n'a pas la qualité de partie perdante, verse à la commune de Montarnaud la somme qu'elle réclame

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 Montarnaud le versement à la société HP Aménagement d'une somme de 1500 euros sur le fondement de ces mêmes dispositions.

DECIDE :

Article 1er : L'arrêté du 3 juillet 2023 par lequel le maire de la commune de Montarnaud a retiré une décision de non opposition à déclaration préalable et s'est opposé à cette même déclaration préalable déposée par la société HP Aménagement pour une division de la parcelle cadastrée section AC n°187 est annulé.

Article 2 : Il y a lieu d'enjoindre au maire de la commune de Montarnaud de délivrer à la société HP Aménagement une décision de non opposition à déclaration préalable pour le projet sollicité, dans le délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir.

Article 3 : La commune de Montarnaud versera la somme de 1500 euros à la société HP Aménagement au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Montarnaud au titre de l'article L. 761- 1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la société HP Aménagement et à la commune de Montarnaud.

Délibéré après l'audience du 6 novembre 2025, à laquelle siégeaient :

M^{me} Fabienne Corneloup, présidente,

M^{me} Michelle Couégnat, première conseillère,

M. Nicolas Huchot, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 20 novembre 2025.

Le rapporteur,

N. A...

La présidente,

F. Corneloup

La greffière,

M. B...

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 20 novembre 2025,

La greffière,

M. B...