

CAA de VERSAILLES, 2ème chambre, 02/07/2026, 24VE02407, Inédit au recueil Lebon

Mormons / Saints des derniers jours

Jurisprudence administrative (CE, TA, CAA)

Date 02/07/2026

Juridiction / Nature CETAT

URL Légifrance <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000054413867>

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] par lequel le maire de la commune de Saint-Avertin a refusé de délivrer à MM. [...] D É C I
D E : Article 1er : La requête de la commune de Saint-Avertin est rejetée. Article 2 : La
commune de Saint-Avertin versera à MM. [...]

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. C... A... et M. B... A... ont demandé au tribunal administratif d'Orléans d'annuler l'arrêté du 4 mai 2021 par lequel le maire de la commune de Saint-Avertin a refusé de leur délivrer un permis de construire pour la réalisation de deux maisons individuelles d'habitation et la décision du 27 août 2021 rejetant leur recours gracieux, et d'enjoindre au maire de Saint-Avertin de leur délivrer le permis de construire sollicité dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement à intervenir.

Par un jugement n° 2103856 du 27 juin 2024, le tribunal administratif d'Orléans a annulé l'arrêté du 4 mai 2021 et la décision du 27 août 2021 et a enjoint à la commune de Saint-Avertin de délivrer le permis de construire demandé par MM. A... dans un délai de deux mois.

Procédure devant la cour :

Par une requête et un mémoire enregistrés le 22 août 2024 et le 16 avril 2025, la commune de Saint-Avertin, représentée par Me Tissier-Lotz, demande à la cour :

- 1°) d'annuler ce jugement ;
- 2°) de rejeter les demandes de MM. A... ;
- 3°) de mettre à la charge solidaire de MM. A... une somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- c'est à tort que les premiers juges ont estimé que l'arrêté du 4 mai 2021 faisait une application inexacte des dispositions de l'article UB11 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- l'arrêté du 4 mai 2021 n'est pas entaché d'un défaut de motivation ;
- le maire n'a pas fondé son refus d'accorder un permis de construire sur une condition supplémentaire tenant à la destination à caractère social des habitations.

Par des mémoires en défense enregistrés le 8 novembre 2024 et le 4 novembre 2025, M. B... A... et M. C... A..., représentés par Me Soual, concluent au rejet de la requête et à ce que soit mise à la

charge de la commune de Saint-Avertin une somme de 2 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- les moyens invoqués ne sont pas fondés ;
- le projet en litige est conforme aux dispositions de l'article UB-9 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Avertin ;
- l'arrêté est insuffisamment motivé ;
- le maire de la commune ne pouvait fonder sa décision de refus sur le motif tiré de ce que la destination des immeubles à usage d'habitation en cause ne présentait pas de caractère social.

Vu les autres pièces du dossier.

Par une ordonnance du 5 novembre 2025, la clôture de l'instruction a été fixée en dernier lieu au 24 novembre 2025, en application de l'article R. 613-1 du code de justice administrative.

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. Cozic,
- les conclusions de M. Frémont, rapporteur public,
- et les observations de Me Tissier Lotz pour la commune de Saint-Avertin.

Considérant ce qui suit :

1. M. C... A... et M. B... A... ont déposé le 18 novembre 2020 auprès de la commune de Saint-Avertin une demande de permis de construire pour l'édification de deux maisons à usage d'habitation sur une même parcelle de 970 m², cadastrée section BK n°82, située 9 et 11 chemin des Plantes à Saint-Avertin (Indre-et-Loire). Par un arrêté n°21-05-04/538 du 4 mai 2021, notifié le 10 mai 2021, le maire de la commune de Saint-Avertin a refusé de leur délivrer le permis de construire sollicité. Les recours gracieux qu'ils avaient chacun formés le 7 juillet 2021 ayant été

expressément rejetés par une décision du 27 août 2021, MM. A... ont demandé au tribunal administratif d'Orléans d'annuler l'arrêté de refus de permis de construire ainsi que la décision de rejet de leurs recours gracieux. Par un jugement du 27 juin 2024, le tribunal administratif d'Orléans a annulé l'arrêté du 4 mai 2021 et la décision du 27 août 2021 et a enjoint à la commune de Saint-Avertin de délivrer le permis de construire demandé par MM. A... dans un délai de deux mois. La commune de Saint-Avertin fait appel de ce jugement.

Sur la légalité des décisions contestées :

2. Aux termes de l'article UB-11 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Avertin : " L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (...) ". Pour l'application de ces dispositions, l'autorité administrative doit apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site.

3. Il ressort des termes de l'arrêté du 4 mai 2021 que le maire de la commune de Saint-Avertin a refusé de délivrer le permis de construire sollicité par MM. A... au seul motif que le projet de construction en cause, par son implantation, porterait atteinte au caractère des lieux environnants et participerait à une densification excessive. Le maire de la commune a ainsi relevé que les parcelles environnantes comportaient une " unique construction implantée en façade avant avec une forte dominante d'espaces verts en façade arrière " et que le projet en cause, constitué de deux maisons implantées l'une derrière l'autre sur une même parcelle, provoquerait de ce fait un déséquilibre au sein du quartier. Le maire a également souligné qu'eu égard à son implantation et ses dimensions, impliquant notamment la réduction du jardin d'agrément, le projet en cause " serait de nature à modifier le paysage urbain et l'harmonie du quartier existant constitué de grandes parcelles agrémentées de jardins arrières paysagés ".

4. Il ressort des pièces du dossier que le projet en cause doit s'implanter sur un terrain situé dans un lotissement composé de plusieurs parcelles, sur lesquelles des pavillons d'habitation ont déjà

été construits. Ce lotissement, lui-même environné d'autres secteurs résidentiels pavillonnaires, ne présente pas de caractéristiques urbanistiques ou architecturales particulières ni de monument ou de perspective à préserver. Il ressort en particulier des pièces versées au dossier que sur certaines parcelles voisines du projet en cause, les jardins d'agrément sont pour certains grevés d'une piscine ou d'une construction annexe et que les maisons d'habitation y sont diversement implantées, en longueur ou en largeur par rapport aux voies d'accès, et qu'elles sont de volumes et de dimensions variés, relevant d'esthétiques distinctes correspondant à des époques de construction différentes.

5. Si le projet en cause prévoit la construction des deux maisons d'habitation sur une même parcelle, en double couverture par rapport à la voie de desserte du lotissement, il est constant que la règle de densité définie à l'article UB9 du règlement plan local d'urbanisme de la commune imposant un coefficient d'emprise au sol ne dépassant pas 30% de l'unité foncière est respectée, permettant le maintien d'un espace végétalisé autour et entre les deux constructions envisagées. Ainsi, le projet en cause ne saurait être regardé comme engendrant une " densification excessive " ou de nature à provoquer un " déséquilibre au sein du quartier " du fait des modalités d'implantation des constructions. En outre, alors que les dimensions, la hauteur ou l'aspect extérieur des deux pavillons du projet ne sont pas remis en cause par l'arrêté, il ne ressort pas des pièces du dossier que le projet des pétitionnaires porterait atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi, en opposant à la demande de permis de construire déposée par MM. A... le motif tiré de la méconnaissance de l'article UB11 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Avertin, le maire de cette commune a entaché l'arrêté du 4 mai 2021 d'une erreur d'appréciation.

6. Il résulte de ce qui précède que la commune de Saint-Avertin n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif d'Orléans a annulé l'arrêté du 4 mai 2021 par lequel le maire de la commune de Saint-Avertin a refusé de délivrer à MM. A... un permis de construire pour l'édification de deux maisons individuelles d'habitation et la décision du 27 août 2021 rejetant leurs recours gracieux, et a enjoint à la commune de Saint-Avertin de leur délivrer le permis de construire sollicité dans un délai de deux mois.

Sur les frais de justice :

7. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de MM. A..., qui ne sont pas partie perdante dans la présente instance, la somme demandée par la commune de Saint-Avertin au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, en application de ces mêmes dispositions, de mettre à la charge de la commune de Saint-Avertin une somme de 2 000 euros au titre des frais exposés par MM. A... et non compris dans les dépens.

D É C I D E :

Article 1er : La requête de la commune de Saint-Avertin est rejetée.

Article 2 : La commune de Saint-Avertin versera à MM. A... ensemble la somme globale de 2 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la commune de Saint-Avertin, à M. B... A... et à M. C... A....

Délibéré après l'audience du 18 juin 2026, à laquelle siégeaient :

Mme Massias, présidente,

Mme Aventino, première conseillère,

M. Cozic, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 2 juillet 2026.

Le rapporteur,

H. CozicLa présidente,

N. MassiasLa greffière,

S. de Sousa

La République mande et ordonne au préfet d'Indre-et-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.

2

N° 24VE02407

RÉFÉRENCE

CETAT, 2 juillet 2026. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000054413867> (consulté le 29 août 2026).