

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE TOULOUSE**

N° 2000505

Mme X

Mme Sophie Namer
Rapporteure

Mme Michèle Torelli
Rapporteure publique

Audience du 12 novembre 2021
Décision du 3 décembre 2021

68-03-03-02-02
68-06-04
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Toulouse

(3^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 28 janvier 2020, le 2 juin 2020 et le 7 juillet 2020, Mme X, représentée par Me Larrieu, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° PC 031 460 19 G0005 du 7 août 2019 par lequel le maire de Roquettes a accordé à la société Groupe Garona un permis de construire douze logements sur des parcelles cadastrées section AB n^{os} 65 et 242, situées rue Clément Ader et rue du Pastel, la décision implicite de rejet de son recours gracieux contre cet arrêté et l'arrêté du 29 novembre 2019 par lequel le maire de Roquettes a accordé à la société Groupe Garona un permis modificatif ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Roquettes une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- elle a intérêt à contester le permis de construire attaqué dès lors qu'elle est voisine immédiate du projet et que sa réalisation, en remplaçant une grange par un ensemble de douze logements, lui fera supporter les inconvénients inévitables d'un voisinage immédiat et générera des vues sur sa propriété, une importante perte d'ensoleillement ainsi que l'accroissement de la circulation automobile à proximité de son habitation ;

- le permis de construire est entaché d'incompétence de son signataire ;

- la notice jointe au dossier de demande de permis de construire n'est pas conforme aux exigences de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme ;
- le plan de masse n'est pas conforme aux exigences de l'article R. 431-9 du même code ;
- la société pétitionnaire, qui a déposé des pièces complémentaires le 5 juin 2019, aurait dû déposer une nouvelle demande de permis de construire ;
- l'article U2 du règlement du plan local d'urbanisme a été méconnu dès lors que le projet comporte seulement trois logements sociaux ;
- le projet méconnaît l'article U3 du règlement du plan local d'urbanisme et est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des articles R. 111-2 et R. 111-5 du code de l'urbanisme, en raison de ce que la voie de desserte est large de seulement 4 mètres, qu'elle ne dispose pas d'un trottoir sur toute sa longueur et qu'elle ne comprend aucun dispositif de retournement ;
- l'article U7 du règlement du plan local d'urbanisme a été méconnu dès lors, d'une part, que le bâtiment A projeté a une hauteur et une longueur sur limite séparative excessives et, d'autre part, que le bâtiment B n'est pas implanté sur une limite séparative ;
- le projet méconnaît l'article U11 du règlement du plan local d'urbanisme et est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme dès lors que la construction projetée ne présente pas un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, eu égard aux matériaux et à la physionomie des bâtiments, à la couleur de l'enduit, au nombre de pentes de la toiture et au matériau de couverture ;
- l'article U12 a été méconnu en l'absence de local à vélos dans le bâtiment B ;
- le projet méconnaît l'article U13 dès lors qu'il est prévu de supprimer toutes les plantations du terrain sans les remplacer et que l'espace vert prévu représente moins de 50 % de la surface cadastrale de l'unité foncière privative en secteur UB ;
- le permis modificatif est entaché d'incompétence de son signataire ;
- ce permis modificatif méconnaît l'article U3 du règlement du plan local d'urbanisme et est entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard des articles R. 111-2 et R. 111-5 du code de l'urbanisme, eu égard à la dangerosité de l'accès au terrain.

Par un mémoire en défense, enregistré le 7 avril 2020, la commune de Roquettes et la société Groupe Garona, représentées par Me Courrech, concluent au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 500 euros soit mise à la charge de Mme X sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :

- la requérante n'a pas intérêt à agir contre le permis de construire litigieux ;
- les moyens soulevés par Mme X ne sont pas fondés ;
- si une irrégularité affectait le permis de construire litigieux, le tribunal pourrait surseoir à statuer afin de permettre sa régularisation sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 8 février 2021, la société Groupe Garona, représentée par Me Courrech, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 500 euros soit mise à la charge de Mme X sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les moyens soulevés par Mme X ne sont pas fondés ;

- si une irrégularité affectait le permis de construire litigieux, le tribunal pourrait surseoir à statuer afin de permettre sa régularisation sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Par ordonnance du 13 septembre 2021, la clôture d'instruction a été fixée au 14 octobre 2021.

Un mémoire présenté pour Mme X a été enregistré le 12 octobre 2021 et n'a pas été communiqué.

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 Mme Namer, rapporteure,
- les conclusions de Mme Torelli, rapporteure publique,
- et les observations de Me Larrieu, représentant Mme X, et de Me Maillard, représentant la société Groupe Garona.

Une note en délibéré présentée pour Mme X a été enregistrée le 12 novembre 2021.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 7 août 2019, le maire de Roquettes (Haute-Garonne) a accordé à la société Groupe Garona un permis de construire douze logements sur des parcelles cadastrées section AB n^{os} 65 et 242, situées rue Clément Ader et rue du Pastel. Mme X a formé un recours gracieux auprès du maire de la commune, par courrier du 4 octobre 2019 reçu le lendemain en mairie. Le silence gardé sur cette demande par le maire a fait naître une décision implicite de rejet. Par un nouvel arrêté du 29 novembre 2019, le maire de Roquettes a accordé à la société Groupe Garona un permis modificatif portant sur la modification de l'accès au terrain d'assiette du projet. Mme X demande l'annulation des arrêtés du 7 août et du 29 novembre 2019 ainsi que de la décision implicite de rejet de son recours gracieux.

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense :

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 une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé 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 (...)* ». 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'une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol 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 ou à la localisation du projet de construction.

3. Mme X, voisine immédiate du terrain d'assiette du projet, se prévaut notamment de la création de vues sur son jardin et de la perte d'ensoleillement que va engendrer le projet. Il ressort des pièces du dossier que le bâtiment A projeté, qui comptera deux étages et sera implanté au sud du jardin de Mme X, risque effectivement de créer de l'ombre sur ce jardin. De plus, certains habitants des bâtiments projetés, en particulier ceux ayant des balcons aux premier et deuxième étages de la façade nord-est du bâtiment A, auront une vue sur la propriété de la requérante, au-dessus du mur mitoyen. Il suit de là que Mme X est fondée à soutenir que le projet est de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de sa maison d'habitation. La fin de non-recevoir opposée en défense, tirée du défaut d'intérêt à agir de Mme X, doit dès lors être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

4. En premier lieu, par un arrêté du 23 février 2018, transmis en préfecture le jour même, le maire de Roquettes a donné délégation à M. Daniel Virarel, premier adjoint chargé notamment de l'urbanisme et signataire des arrêtés litigieux du 7 août et du 29 novembre 2019, pour signer les autorisations d'urbanisme. Il suit de là que le moyen tiré de l'incompétence du signataire de ces deux arrêtés manque en fait et doit, par suite, être écarté.

5. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 431-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. / Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords* ». 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 (...)* ». Aux termes de son article R. 431-9 : « *Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu (...)* ».

6. 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.

7. Il ressort des pièces du dossier, en particulier du dossier de demande de permis de construire déposé le 28 février 2019 par la société Groupe Garona à la mairie de Roquettes, que le terrain d'assiette du projet comporte, à l'état initial, une végétation typique d'un terrain non entretenu, qui ne présente ainsi aucun intérêt particulier. La notice précise d'ailleurs que le terrain « ne possède pas de plantation particulière ou remarquable ». Par suite, si cette notice et le plan de masse joint au dossier ne comportent pas les précisions exigées par les articles R. 431-8 et R. 431-9 du code de l'urbanisme quant à la végétation existante à l'état initial, il ne ressort pas des pièces du dossier que cette omission ait été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

8. En troisième lieu, il ressort des pièces du dossier que, après avoir déposé un dossier de demande de permis de construire auprès de la mairie de Roquettes le 28 février 2019, la société Groupe Garona a déposé des pièces complémentaires le 5 juin 2019. Mme X, qui n'apporte aucun élément de nature à mettre en doute l'authenticité de ces pièces, produites dans le cadre de la présente instance par les parties défenderesses, n'est pas fondée à la remettre en cause alors que l'arrêté litigieux du 7 août 2019 mentionne le dépôt de pièces complémentaires le 5 juin 2019 et que ces documents comportent un cachet de la mairie du 5 juin 2019 et un cachet « vu pour être annexé à l'arrêté du 7 août 2019 ». Par ailleurs, lesdites pièces, constituées d'un formulaire cerfa de demande de permis, d'une notice, de plans de toitures et de façades et d'un plan de masse ne comportent, par rapport aux documents déposés le 28 février 2019, que des modifications quant à la superficie de la parcelle d'assiette du projet, au nombre de logements sociaux prévus et à la couverture du bâtiment B, qui ne portent pas sur la conception générale du projet. Mme X n'est donc pas fondée à soutenir que ces pièces complémentaires auraient dû donner lieu à une nouvelle demande de permis de construire.

9. En quatrième lieu, aux termes de l'article U2 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Roquettes : « (...) *Servitudes de mixité sociale : tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation comportant 400 m² de surface de plancher et plus devra prévoir un minimum de 35 % de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (PLAI, PLUS, PLI ou autres sauf P.L.S.). / Modalités de calcul : / Le nombre de logements sociaux exigés est calculé selon un pourcentage du nombre total de logements d'une opération de construction de logements de 400 m² ou plus de surface de plancher. Ce pourcentage doit être supérieur ou égal à 35 % du nombre total de logements. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur entière inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur entière supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5 (...) ».*

10. Si Mme X soutient que les dispositions précitées de l'article U2 du plan local d'urbanisme ont été méconnues dès lors que le projet comporte seulement trois logements sociaux, alors que quatre seraient nécessaires, les pièces complémentaires, produites le 5 juin 2019 pour l'instruction de la demande de permis auprès de la mairie de Roquettes mentionnent que la société Garona a porté à quatre le nombre de logements « en locatif social », ce qui correspond à 35 % du nombre total de logements prévu arrondi à la valeur entière inférieure. Par suite, ce moyen doit être écarté.

11. En cinquième lieu, 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 ». Aux termes de l'article R. 111-5 du même code : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. / Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ». Aux termes de l'article U3 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Roquettes : « (...) Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent : / - d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ; / ● Dans le cas de la desserte de 4 à 7 logements, la voie devra disposer d'une largeur minimum de 4 mètres de chaussée. / ● Dans le cas de la desserte de 8 logements et plus, la voie devra disposer d'une largeur minimum de 5 mètres de chaussée et disposer d'un trottoir sur toute sa longueur. / - d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile. / Les voies nouvelles se terminant en impasse et desservant plus de 3 logements doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de collecte des ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour ».

12. D'une part, lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial.

13. Le permis modificatif délivré le 29 novembre 2019 prévoit désormais que l'accès au projet se fera par la rue Clément Ader et non plus depuis la rue du Pastel. Il en résulte qu'en application de la règle rappelée ci-dessus, les moyens dirigés contre l'arrêté du 7 août 2019 portant permis de construire initial, tirés de la méconnaissance de l'article U3 du règlement du plan local d'urbanisme et de l'erreur manifeste d'appréciation au regard des articles R. 111-2 et R. 111-5 du code de l'urbanisme, en raison de ce que la voie de desserte du projet n'est pas suffisamment large, qu'elle ne dispose pas d'un trottoir sur toute sa longueur et qu'elle ne comprend aucun dispositif de retournement, ne peuvent être utilement soulevés.

14. D'autre part, Mme X soutient que le projet modifié méconnaît l'article U3 du règlement du plan local d'urbanisme et est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des articles R. 111-2 et R. 111-5 du code de l'urbanisme dès lors que l'accès depuis la rue Clément Ader est dangereux eu égard à la densité du trafic, à l'absence de visibilité, à la proximité avec plusieurs intersections et à la présence d'un dos d'âne sur la voie au niveau de l'accès. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que la rue Clément Ader est en ligne droite au niveau de l'accès au projet, et qu'elle offre une très bonne visibilité pour les automobilistes et autres usagers de la route. L'accès au projet est certes proche de l'intersection entre la rue Clément Ader et la rue du Pastel, mais des ralentisseurs placés dans chacune des voies débouchant sur le carrefour permettent cependant de s'assurer que les véhicules empruntent cette intersection à une vitesse réduite. Enfin, si un ralentisseur se situe dans la rue au niveau du portail d'entrée, le plan de masse joint au dossier de demande de permis modificatif mentionne

qu'il sera déplacé. En tout état de cause, la présence de ce ralentisseur est certes susceptible de créer une gêne pour les usagers de la route souhaitant tourner pour entrer sur le terrain d'assiette du projet, mais n'est pas susceptible de générer des risques pour la sécurité de ces usagers.

15. En sixième lieu, aux termes de l'article U7 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Roquettes : « *Pour la zone UA : / Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou des retraits prévus dans l'article U6, les constructions doivent être implantées soit : / - d'une limite latérale à l'autre ; / - sur une limite latérale à condition que la distance de la construction par rapport à l'autre limite séparative soit au moins égale à la moitié de sa hauteur sur sablière sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. / Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées : / - Soit en limite séparative, à condition que la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 2.7 mètres sur sablière et que la longueur totale des constructions implantées sur chaque limite séparative n'excède pas 8 mètres ; dans le cas où le mur implanté sur la limite séparative est le mur pignon, la hauteur au faîtage de ce mur pignon ne devra pas excéder 4 mètres ; / - soit de façon que la distance de la construction par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à la moitié de sa hauteur sur sablière sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (...)* ».

16. Le terrain d'assiette du projet est bordé, au sud-ouest, par la rue Clément Ader, et au nord-est, par une impasse ouverte à la circulation publique accessible depuis la rue du Pastel. Les dispositions du plan local d'urbanisme ne permettant pas d'exclure l'une ou l'autre de ces voies pour l'identification de la bande de quinze mètres à compter de l'alignement, les dispositions précitées du premier alinéa de l'article U7 du règlement de ce plan doivent être regardées comme s'appliquant à la bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement de chacune de ces deux voies. Il suit de là que, le bâtiment A projeté étant situé dans la bande de 15 mètres à partir de l'alignement sur la rue Clément Ader, Mme X n'est pas fondée à soutenir que les dispositions prévues par l'article U7 pour les constructions situées au-delà de la bande de 15 mètres seraient applicables à cette partie du projet. Elle est en revanche fondée à soutenir que les dispositions de ce premier alinéa de l'article U7 ont été méconnues pour le bâtiment B, situé dans la bande de 15 mètres à partir de l'impasse, dès lors que ce bâtiment n'est pas implanté sur au moins une des limites séparatives latérales. Le projet méconnaît ainsi l'article U7 en raison de l'implantation du bâtiment B.

17. En septième lieu, aux termes de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ». Aux termes de l'article U11 du règlement du plan local d'urbanisme : « *Pour toutes les zones et secteurs : / ● Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. / (...) / En plus, pour les zones UA et UP uniquement : / (...) / ● Couleur des enduits : Ocre clair. / (...) / ● A l'exception des constructions à usage d'équipement public, des annexes, des vérandas et des abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m², les toitures doivent être à deux versants (pouvant présenter une croupe en extrémité d'îlot), avec des matériaux de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre (...)* ». Ces dispositions du plan local d'urbanisme applicable ont le même objet que celles, également invoquées par la requérante, de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et posent des exigences qui ne sont pas

moindres. Dès lors, c'est par rapport aux dispositions du règlement du plan local d'urbanisme que doit être appréciée la légalité de l'arrêté attaqué du 7 août 2019.

18. Si la requérante soutient que les constructions projetées trancheront excessivement avec les édifices voisins, caractéristiques du sud-ouest de la France, cette disharmonie avec l'environnement architectural du projet ne ressort pas des pièces du dossier. Le projet, qui comporte deux bâtiments de taille modérée, n'apparaît, notamment, pas excessivement imposant par rapport aux maisons de ville avoisinantes. Par ailleurs, les façades seront traitées en enduit de teinte claire avec, s'agissant de la façade sur la rue Clément Ader, un soubassement en rez-de-chaussée en briquettes de terre cuite de teinte gris perle, tandis que les volets présenteront trois teintes d'ocre. En outre, le bâtiment A projeté étant en extrémité d'îlot, Mme X n'est pas fondée à soutenir que sa toiture ne pouvait pas présenter une croupe. Enfin, les toitures seront couvertes de tuiles de couleur terre cuite. Il suit de là qu'en octroyant le permis de construire attaqué, le maire de Roquettes n'a commis aucune erreur d'appréciation au regard des dispositions de l'article U11 du règlement du plan local d'urbanisme.

19. En huitième lieu, aux termes de l'article U12 du règlement du plan local d'urbanisme : « (...) *Pour les constructions à usage d'habitat collectif, il sera exigé 1.50 m² par logement réservé au stationnement des deux roues. Un local à vélo à l'intérieur de chaque bâtiment est également exigé (...)* ».

20. Dès lors que le bâtiment B projeté, qui comprend seulement deux habitations distinctes mitoyennes disposant chacune de leur porte d'entrée, ne saurait être regardé comme une construction à usage d'habitat collectif, Mme X n'est pas fondée à soutenir que les dispositions précitées de l'article U12 imposaient qu'un local à vélos soit prévu dans ce bâtiment. Il suit de là que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article U12 ne peut être utilement soulevé.

21. En neuvième lieu, aux termes de l'article U13 du règlement du plan local d'urbanisme de Roquettes : « (...) / *Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. / Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes composées d'essences locales. / (...) / Pour les opérations groupées et ensembles d'habitation de plus de 5 lots ou logements, quel que soit le secteur, il doit être créé un jardin ou un espace vert paysager collectif en pleine terre. Cet espace ne peut être inférieur à 10 % de la surface de l'unité foncière. / En outre : / (...) / ● pour les unités foncières privées des secteurs UB, UBa, UBc et UBr uniquement, la surface en jardin ou espace vert en pleine terre doit représenter 50 % au moins de la surface cadastrale de l'unité foncière privée (...)* ».

22. Il ressort des pièces du dossier de demande de permis de construire que le projet comporte quatre arbres de haute tige, cinq arbustes, ainsi que des massifs et autres plantations au niveau des clôtures, de sorte que, contrairement à ce que soutient Mme X, les plantations supprimées seront remplacées. Par ailleurs, dès lors que le terrain d'assiette du projet ne constitue pas une unité foncière privée, Mme X ne peut utilement soutenir que la partie de ce terrain située en zone UB devait comporter 50 % de surface en jardin ou espace vert en pleine terre. Le moyen tiré de la méconnaissance de l'article U13 du règlement du plan local d'urbanisme doit donc être écarté.

Sur la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

23. 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* ».

24. Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux parlementaires, que lorsque le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée, sont susceptibles d'être régularisés, le juge doit surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation. Il invite au préalable les parties à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme. Le juge n'est toutefois pas tenu de surseoir à statuer, d'une part, si les conditions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le choix d'y recourir, d'autre part, si le bénéficiaire de l'autorisation lui a indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier d'une mesure de régularisation. 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.

25. En l'espèce, le vice, relevé au point 16 du présent jugement, tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article U7 du règlement du plan local d'urbanisme de Roquettes dès lors que le bâtiment B n'est pas implanté sur l'une au moins des limites séparatives latérales, est susceptible d'être régularisé. Dès lors que la commune de Roquettes et la société Groupe Garona sollicitent l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, les parties ont été mises en mesure de présenter utilement des observations sur ce point. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de surseoir à statuer et d'impartir à la société Groupe Garona un délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement aux fins de produire au tribunal la régularisation de l'arrêté du 7 août 2019.

D E C I D E :

Article 1^{er} : Il est sursis à statuer sur la requête de Mme X jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement pour permettre au pétitionnaire d'obtenir un permis de construire régularisant le vice relevé au point 16 du présent jugement.

Article 2 : 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 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme X, à la commune de Roquettes et à la société Groupe Garona.

Délibéré après l'audience du 12 novembre 2021, à laquelle siégeaient :

M. Grimaud, président,
M. Le Fiblec, premier conseiller,
Mme Namer, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 3 décembre 2021.

La rapporteure,

Le président,

S. NAMER

P. GRIMAUD

La greffière,

M. ALRIC

La République mande et ordonne au préfet de la Haute-Garonne 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 ordonnance.

Pour expédition conforme,
La greffière en chef,