

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTPELLIER**

**N°2500932**

---

M. X et autres

---

Mme ...  
Rapporteure

---

Mme ...  
Rapporteure publique

---

Audience du 23 janvier 2026  
Décision du 17 février 2026

---

C

**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, enregistrés les 7 février, 2 mai et 23 septembre 2025, M. X, Mme Y, M. Y, M. Z et M. P, représentés par Me B, demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler l'arrêté de permis de construire n°PC 34129 24 M0010, portant sur la construction d'un bâtiment mixte en R+9/R+10 composé de logements, commerces et bureaux, et d'un bâtiment d'habitation en R+14, l'ensemble avec une surface de plancher de 19 754 m<sup>2</sup> sur les parcelles cadastrées section CR n°45, 48, 73, 84, 255, 257, 261 et 262, délivré à la SCCV Ilot des Platanes – Lattes, le 13 août 2024 ;

2°) d'annuler l'arrêté de permis de construire modificatif n° PC 34129 24 M0010 M02 délivré le 21 août 2025 ;

3°) d'annuler les décisions tacites de rejet de leurs recours gracieux nées les 8 et 11 décembre 2024 ;

4°) de mettre à la charge de la commune de Lattes la somme de 4 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils ont un intérêt à agir en leur qualité de voisins immédiats du projet, compte tenu des caractéristiques de celui-ci, qui est de nature à modifier radicalement l'environnement existant et leur cadre de vie, et emportera des vues sur leurs propriétés, une perte de valeur vénale et un

trouble dans leurs conditions d'existence, ainsi que des difficultés liées à l'importante augmentation de la circulation qu'il engendrera ;

- les autres conditions de recevabilité (ratione temporis, formalités de notification et production des titres de propriété) sont également réunies ;

- leurs conclusions tendant à l'annulation du permis de construire modificatif sont également recevables en application de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme ;

- le permis de construire est entaché d'un vice de procédure substantiel de nature à entraîner son annulation, pour défaut de consultation de l'autorité environnementale et défaut de communication de l'avis de cette autorité au public, en méconnaissance de l'article R. 423-55 du code de l'urbanisme ;

- l'étude d'impact souffre d'inexactitudes, d'omissions ou d'insuffisances ayant nuit à l'information complète du public et influencé la décision de l'autorité administrative ;

- la procédure de participation du public réalisée en application des articles R. 423-57 du code de l'urbanisme et L. 123-2 et L. 123-19 du code de l'environnement est irrégulière, le public n'ayant pas disposé d'informations suffisantes compte tenu de l'insuffisance de l'étude d'impact ;

- la décision, qui ne comporte aucune annexe comportant les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, méconnaît les dispositions de l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme ;

- le projet autorisé ne respecte pas les dispositions de l'article AUM-2 du règlement du plan local d'urbanisme quant au nombre de logements locatifs sociaux ;

- le projet autorisé ne respecte pas les dispositions de l'article AUM-3 du règlement du plan local d'urbanisme relatives à l'accès et à la voirie, dès lors que les accès prévus sont situés sur des voies de desserte dont la réalisation n'est pas certaine et qu'ils ne sont en outre pas adaptés à l'opération ni aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ;

- les dispositions de l'article AUM-4 du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues, s'agissant des exigences en matière de traitement des eaux pluviales et de réalisation d'une aire de stockage pour les déchets s'agissant du bâtiment destiné aux bureaux ;

- les dispositions de l'article AUM-6 du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues, dès lors que les futures constructions ne seront pas implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et que si le dossier contient un plan délimitant les bandes de terrain à rétrocéder, la certitude de cette rétrocession ne ressort d'aucune des pièces du permis, l'arrêté ne prévoit aucune prescription sur ce point ;

- les dispositions de l'article AUM-11 du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues, dès lors que le projet entraîne une altération de l'harmonie paysagère portant atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

- les dispositions de l'article AUM-12 relatives au stationnement des véhicules motorisés et des vélos du règlement du plan local d'urbanisme ont été méconnues ;

- l'arrêté de permis de construire a été délivré en méconnaissance de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, compte tenu de la capacité insuffisante de la station d'épuration Maera pour permettre le raccordement d'une construction d'une telle ampleur ;

- le projet a été autorisé en méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, dès lors que les conditions d'accès, de desserte et de stationnement sont de nature à créer un risque pour la sécurité publique et que le projet ne prévoit aucune aire de stockage pour les déchets s'agissant du bâtiment destiné aux bureaux ;

- le permis de construire a été délivré en méconnaissance de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme dès lors qu'il ne mentionne pas expressément que l'ouverture des locaux constitutifs d'établissements recevant du public qu'il prévoit est conditionnée à l'obtention d'une

autorisation d'ouverture au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation ;

- le permis de construire contesté est illégal par exception d'illégalité de la délibération approuvant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Lattes sur les secteurs Solis, Soriech et Avenue des Platanes pour les motifs suivants :

- cette délibération est illégale compte tenu de l'insuffisance de l'évaluation environnementale qui l'a précédée, au regard des articles R. 104-13 et R. 104-18 du code de l'urbanisme et ainsi qu'il résulte de l'avis émis le 24 août 2023 par la mission régionale d'autorité environnementale ;

- la délibération est illégale compte tenu de son incompatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT), et son document d'orientations et d'objectifs (DOO) qui prévoit un principe spécifique d'aménagement de la zone impliquant un épannelage progressif des hauteurs dans deux directions ;

- à titre liminaire, il est rappelé que le plan local d'urbanisme de Lattes, approuvé le 12 mars 2009 et qui n'a jamais fait l'objet d'une révision générale, reste soumis aux dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme, dans leur version applicable au 31 décembre 2015, en application de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;

- la délibération a été prise en méconnaissance des dispositions de l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme, dès lors que l'orientation d'aménagement et de programmation n'est assortie d'aucun échéancier prévisionnel ;

- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme approuvé par la délibération est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, en ce qu'elle classe en zone à urbaniser le secteur constituant le périmètre de la déclaration de projet alors qu'il ne saurait être qualifié de secteur « à caractère naturel » ;

- le règlement projeté du plan local d'urbanisme ne respecte pas les dispositions de l'ancien article R. 123-9 du code de l'urbanisme, compte tenu de l'absence dans l'article AUM-7 de dispositions encadrant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le sous-secteur AUm1 et s'agissant des équipements publics ou d'intérêt collectif dans le sous-secteur AUm2 ; il en est de même pour l'article AUM-12 compte tenu de l'absence de fixation d'un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser pour les constructions à usage de bâtiments à usage autres que celles d'habitation ;

- le règlement de la zone AUM créée par la déclaration de projet en cause n'est cohérent ni avec le projet d'aménagement et de développement durables, ni avec la notice de présentation de la mise en compatibilité, ni avec les orientations d'aménagement et de programmation, s'agissant de la question de l'imperméabilisation des sols ;

- le règlement de la zone AUM, qui ne réglemente pas, dans son article AUM-10, la hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur AU m1 n'est pas cohérent avec les autres documents du plan local d'urbanisme (projet d'aménagement et de développement durables, orientation d'aménagement et de programmation) et présente des contradictions, notamment au regard de la servitude aéronautique ;

- le règlement de la zone AUM, qui ne réglemente pas dans son article AUM-8, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, n'est pas cohérent avec le rapport de présentation ;

- les exceptions prévues par le règlement de la zone AUM aux règles qu'il édicte aux articles AUM6, AUM8 et AUM12 sont illégales faute d'être suffisamment précises ;

- la délibération approuvant la mise en compatibilité étant ainsi illégale, le permis sera annulé dès lors qu'il n'est pas davantage conforme au plan local d'urbanisme antérieurement en vigueur qui classait le terrain d'assiette en zone UI1m dont le règlement limite la hauteur des constructions à 12 mètres, alors que le projet prévoit la construction d'un bâtiment en R+14.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 28 février, 13 juin, 11 juillet, 4 septembre et 15 octobre 2025, ce dernier non communiqué, la commune de Lattes et la SCCV Ilot des Platanes-Lattes, représentées par la SELARL VPNG, concluent au rejet de la requête et à la condamnation de M. X, de Mme Y, de M. Y, de M. Z et de M. P à verser chacun, d'une part à la commune de Lattes, d'autre part, à la SCCV Ilot des Platanes-Mattes une somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles font valoir que :

- les requérants ne justifient pas de leur intérêt à agir contre le permis contesté au regard de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils n'ont pas la qualité de voisin immédiat et n'ont aucune visibilité sur le projet dont ils sont soit trop éloignés et/ou séparés par plusieurs parcelles bâties ainsi qu'une route métropolitaine bordée par des rangées de hauts platanes et que le projet n'occasionnera aucune perte d'intimité ;

- le moyen tiré du non-respect de l'article 2 du règlement de la zone AUM est inopérant, dès lors que le respect de la règle relative au nombre de logements sociaux doit être apprécié à l'échelle du programme global sur le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation ;

- le moyen de légalité externe de la délibération approuvant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lattes ne peut utilement être invoqué, par la voie de l'exception, dans un recours dirigé contre un permis de construire (Conseil d'Etat req 414583 du 18 mai 2018) ;

- les autres moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par un courrier du 19 janvier 2026, les parties ont été informées que le tribunal était susceptible de faire application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et de surseoir à statuer sur la requête pendant un délai de quatre mois dans l'attente de la régularisation de l'illégalité tenant à la méconnaissance de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme et de la méconnaissance de l'article AUm3 du règlement du plan local d'urbanisme, tenant l'absence de caractère certain de la réalisation des voies nouvelles permettant l'accès au projet, et ont été invitées à présenter des observations.

Des observations en réponse, enregistrées le 21 janvier 2026, ont été présentées, respectivement pour la commune de Lattes et la SCCV Ilot des Platanes – Lattes, et pour les requérants, et ont été communiquées.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'environnement ;
- le code de l'urbanisme ;
- le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- 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 ..., rapporteure,
- les conclusions de Mme ..., rapporteure publique,
- les observations de Me B, représentant les requérants, en présence de M. Z et de M. P,

- et celles de Me A, représentant la commune de Lattes et la SCCV Ilot des Platanes – Lattes.

Après avoir pris connaissance de la note en délibéré, enregistrée le 23 janvier 2026, présentée pour les requérants.

Considérant ce qui suit :

1. La SCCV Ilot des Platanes – Lattes a déposé le 26 mars 2024 une demande de permis de construire, enregistrée sous le numéro PC 034 129 24 M0010, portant sur la construction de deux bâtiments de niveau R+10 et R+14, l'un à destination de bureaux, commerces et habitation et l'autre à destination d'habitation, pour une surface globale de plancher de 19 754 m<sup>2</sup>, sur les parcelles cadastrées section CR n°45, 48, 73, 84, 255, 257, 261 et 262, d'une superficie de 8 271 m<sup>2</sup>, constituant le lot 2<sup>E</sup> de la ZAC « Ode à la Mer ». Par un arrêté du 13 août 2024 le maire de Lattes a délivré le permis de construire sollicité. Par un courrier du 7 octobre 2024, M. P a formé un recours gracieux contre cet arrêté. Par un courrier du 11 octobre 2024, M. X, Mme Y, M. Y et M. Z ont formé également un recours gracieux. Ces deux recours ont fait l'objet de décisions implicites de rejet par le maire de la commune de Lattes. Par la présente requête, enregistrée le 7 février 2025, M. X, Mme Y et MM Y, Z et P demandent l'annulation de l'arrêté du 13 août 2024 et des décisions implicites de rejet de leurs recours gracieux.

2. Postérieurement à l'enregistrement de cette requête, la SCCV Ilot des Platanes - Lattes a déposé une demande de permis de construire modificatif, portant notamment sur des modifications des locaux vélos et des stationnements. Par un arrêté du 21 août 2025, le maire de Lattes a délivré le permis modificatif sollicité. Dans le dernier état de leurs écritures, M. X et autres demandent également l'annulation de cet arrêté du 21 août 2025.

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense :

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 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* ».

4. 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 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. Enfin, 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. Il ressort des pièces du dossier que les propriétés des requérants sont situées au Nord de l'avenue des Platanes alors que l'unité foncière sur laquelle sera implanté le projet contesté est située au Sud. Si la propriété de M. Y jouxte l'avenue, elle ne se situe pas directement en face du projet. Les propriétés de M. X, Mme Y et M. P sont quant à elles en retrait de l'avenue, en 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> ligne. Enfin, la propriété de M. Z, qui n'apparaît sur aucun plan produit par les requérants, est située à plusieurs centaines de mètres. Ainsi aucun des requérants ne peut être regardé comme voisin immédiat du projet contesté.

6. En l'espèce, les requérants invoquent des vues créées sur leurs propriétés, une perte de valeur vénale et un trouble dans leurs conditions d'existence, résultant de la modification radicale de l'environnement existant et de leur cadre de vie et de l'augmentation de la circulation engendrée par le projet. Il ressort des pièces du dossier que le site d'implantation du projet est actuellement occupé par des constructions à usage commercial ou d'entrepôts présentant des hauteurs modérées, en R ou R+1. Le permis contesté autorise un projet immobilier composé de deux bâtiments de grande hauteur, dont un bâtiment mixte présentant des hauteurs de R+5 à R+10 et une tour d'habitation en R+ 14. Si cette dernière construction sera implantée au Sud de l'ilot, à l'opposé de l'avenue des Platanes, le permis contesté engendrera une augmentation significative de la hauteur des bâtiments présents sur le site et la création de près de 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, engendrant une modification importante du quartier. Si la perte de valeur vénale et la création de vues directes sur leurs propriétés sont insuffisamment étayées, les requérants, dont les habitations sont situées au droit du projet de l'autre côté de l'avenue des Platanes, font état d'éléments suffisamment précis, relatifs à la nature, à l'importance et à la localisation du projet de construction et sur les effets qu'il engendrera sur les conditions d'occupation d'utilisation ou de jouissance de leurs biens. Dès lors, s'agissant d'une requête collective, et même si l'intérêt à agir de M. Z n'est pas établi, la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir des requérants sera écartée.

#### Sur les conclusions à fin d'annulation :

7. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme est entachée d'incompétence, qu'elle a été délivrée 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 de l'autorisation, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'une autorisation modificative dès lors que celle-ci est compétemment accordée pour le projet en cause, qu'elle assure le respect des règles de fond applicables à ce projet, répond aux exigences de forme ou a été précédée 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. Il en résulte que la légalité du permis de construire délivré le 13 août 2024 à la SCCV Ilot des Platanes-Lattes doit être appréciée en tenant compte des modifications autorisées par le permis de construire modificatif délivré par le maire de Lattes le 21 août 2025.

#### En ce qui concerne les moyens relatifs à l'évaluation environnementale :

8. Aux termes de l'article L. 122-1 du code de l'environnement dans sa rédaction applicable : « (...) II.- *Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont*

*susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas. (...) ».* En application du a) de la rubrique 39 « Travaux, constructions et opérations d'aménagement » du tableau annexé à l'article R. 122.2 du code de l'environnement, les travaux et constructions qui créent, comme en l'espèce, une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> sont soumis à examen au cas par cas. Les inexactitudes, omissions ou insuffisances d'une étude d'impact ne sont susceptibles de vicier la procédure, et donc d'entraîner l'illégalité de la décision prise au vu de cette étude, que si elles ont pu avoir pour effet de nuire à l'information complète de la population ou si elles ont été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative.

9. Les requérants se bornent à alléguer que l'étude d'impact est insuffisamment étayée s'agissant de l'état initial de l'environnement du projet et qu'elle ne prend pas en compte les incidences notables probables du projet sur ses abords, notamment sur les marais de l'Estanel et les abords de la Lironde, sans produire le contenu de l'étude d'impact ni se référer aux obligations réglementaires applicables, puis à affirmer que ces insuffisances ont nécessairement exercé une influence sur le sens de la délibération et nuï à l'information complète du public. Ils n'assortissent ainsi pas leur moyen tiré de l'insuffisance de l'évaluation environnementale de précisions suffisantes pour permettre au tribunal d'en apprécier le bien-fondé. Le moyen, tel qu'il est invoqué, ne peut dès lors qu'être écarté.

10. Par ailleurs, si les requérants soutiennent que la procédure de participation du public réalisée en application des articles R. 423-57 du code de l'urbanisme et L. 123-2 et L. 123-19 du code de l'environnement est irrégulière, compte tenu de l'insuffisance de l'étude d'impact, leur moyen ne pourra qu'être écarté, dès lors, ainsi qu'il l'a été dit au point 9, que cette insuffisance n'est pas retenue.

11. Aux termes de l'article R. 423-55 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable au présent litige : « *Lorsque le projet est soumis à étude d'impact, l'autorité compétente recueille l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en vertu de l'article L. 122-1 du code de l'environnement si cet avis n'a pas été émis dans le cadre d'une autre procédure portant sur le même projet.* ».

12. Il est constant que la décision contestée vise l'absence d'observation dans le délai de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe), datée du 31 octobre 2023, sur le permis de construire PC 34 129 23 M0018, identique au permis de construire PC 34 129 24 M0010. Si cet avis a été émis sur la première demande de permis de construire, déposée par la SCCV Ilot des Platanes – Lattes avant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Lattes, il ressort des pièces du dossier, et notamment des imprimés Cerfa, notices et plans de masse des deux demandes de permis de construire, que les projets qui portent sur la construction sur le lot 2E de la ZAC Ode à la Mer, d'un bâtiment mixte en R+9/R+10 (commerce, bureaux, logements), d'un bâtiment d'habitation en R+14 et d'une nappe de parking de deux niveaux en sous-sol et un niveau en RDC ainsi qu'en extérieur, présentent une hauteur identique. Si les requérants contestent que cet avis puisse valoir avis sur le dossier en litige, ils ne précisent pas à quel titre et au regard de quelle incidence du projet sur son environnement, celui-ci aurait dû faire l'objet d'une nouvelle consultation de l'autorité environnementale. Dans les circonstances de l'espèce, l'avis de la MRAe peut être regardé comme ayant été émis dans le cadre d'une autre procédure portant sur le même projet au sens de dispositions de l'article R. 423-55 du code de l'urbanisme citées au point précédent. Le moyen tiré du vice de procédure au regard de cet article doit dès lors être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré du défaut d'annexe en méconnaissance de l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme :

13. Aux termes de l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme : « *Lorsque la décision autorise un projet soumis à évaluation environnementale, elle comprend en annexe un document comportant les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.* ». Aux termes du I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement : « (...) *La décision de l'autorité compétente est motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement. Elle précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.* (...) ».

14. Les requérants se bornent à soutenir que l'arrêté attaqué devait comprendre en annexe les documents prévus par l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, conformément à l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme. Toutefois, en ne précisant pas au regard de quelles incidences notables du projet sur l'environnement des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces incidences ou des modalités de suivi de celles-ci auraient été nécessaires, ni quelles mesures ou modalités auraient dû être décrites en annexe à l'arrêté attaqué, les requérantes n'assortissent pas leur moyen des précisions permettant d'en apprécier le bien-fondé. Par suite, ce moyen doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 2 du règlement de la zone AUM :

15. Aux termes des dispositions de l'article 2 du règlement de la zone AUM : « (...) *Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 600 m<sup>2</sup> doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).*(...) *Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.* (...) ».

16. Les requérants se bornent à soutenir que le nombre de logements locatifs sociaux prévus par le permis de construire contesté représente moins de 33 % du nombre total des logements dont il autorise la réalisation, sans établir, ni même alléguer, alors que le projet est situé dans le périmètre de la ZAC « Ode Acte 2 », que l'obligation prévue par les dispositions citées au point précédent, qui doit être appréciée à l'échelle de cette opération, serait méconnue. Le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 2 du règlement de la zone AUM doit dès lors être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 3 du règlement de la zone AUM :



17. Aux termes de l'article 3 du règlement de la zone AUM relatif aux « conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée et d'accès aux voies ouvertes au public » : *« Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée./ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. / Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. / Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. / Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. (...) ».*

S'agissant du caractère incertain des voies nouvelles :

18. Le projet autorisé par le permis contesté est desservi à partir de l'avenue des Platanes, de l'avenue Georges Frêche et de l'avenue de Figuières, voies de circulation existantes, par deux voies nouvelles, les venelles Ouest et Est, sur lesquelles sont prévues les entrées et sorties des parkings à créer et dont les requérants soutiennent que la création était incertaine à la date de délivrance du permis de construire.

19. La conformité d'un immeuble aux prescriptions d'un plan local d'urbanisme portant sur la desserte des constructions s'apprécie non par rapport à l'état initial de la voie, mais en tenant compte des prévisions inscrites dans le plan local d'urbanisme à l'égard de celle-ci et des circonstances de droit et de fait déterminantes pour leur réalisation. Le plan local d'urbanisme de Lattes mis en compatibilité indique que le projet s'appuie sur la trame viaire existante et que « des voies secondaires seront créées » afin de desservir les îlots bâtis. Il ressort des pièces du dossier que ces travaux de voirie sont prévus dans le cadre de l'aménagement de la ZAC « Ode Acte 2 », au financement duquel le constructeur participe, dans le cadre d'une convention de participation conclue entre Montpellier Méditerranée Métropole, la SA3M et la SCCV Ilot des Platanes-Lattes conclue en juin 2024. Toutefois, si la commune justifie en défense de l'attribution d'un marché à bon de commande pour les travaux de voirie et réseaux divers incluant ces deux venelles, il est constant que leur réalisation telle que décrite au dossier de demande de permis de construire nécessite la libération de la totalité des emprises concernées. S'agissant de la venelle Ouest, le cahier des clauses techniques particulières du lot n°1 de la ZAC indique qu'elle « est censée venir à terme connecter l'avenue des Platanes avec l'avenue G. Frêche » et que « ceci sera possible une fois l'avenue G. Frêche requalifiée en boulevard urbain (vitesse réduite, possibilité de créer des entrées/sorties) et une fois que le foncier du dernier commerce sur place sera maîtrisé ». Il résulte ainsi de ces éléments qu'à la date de délivrance du permis de construire, la réalisation des venelles Ouest et Est n'est pas assurée de manière certaine, compte tenu notamment de l'incertitude liée à la libération de l'emprise foncière devant supporter à terme la venelle Ouest. En produisant, en réponse au courrier d'information des parties sur un éventuel sursis à statuer, un nouveau plan d'accès intitulé « aménagement alternatif », qui présente un tracé de la venelle Ouest différent, sans raccordement à l'avenue G. Frêche et ne correspondant pas à celui du dossier de la demande du permis de construire autorisé, la commune de Lattes et la SCCV Ilot des Platanes-Lattes confirment que la création de la venelle Ouest est incertaine dans son principe et dans son échéance. Le moyen tiré de la méconnaissance de l'article AUM3 du règlement du plan local d'urbanisme tenant le caractère incertain de la réalisation des voies nouvelles de desserte doit dès lors être accueilli.

S'agissant des caractéristiques des accès :

20. En revanche, il ressort des pièces du dossier, et notamment des plans du dossier de demande de permis de construire modificatif, que la nappe de parking en sous-sol, située aux niveaux N-1 et N-2, sera accessible, à partir de la venelle Ouest, par un accès à double sens de circulation d'une largeur de 6,01 mètres, situé au rez-de-chaussée de la façade Ouest du bâtiment A et que la venelle Est desservira le niveau N0 du parking par un accès situé au rez-de-chaussée de la façade Est du bâtiment B. La venelle Ouest est une voie rectiligne à double sens de circulation d'une largeur de 5,65 mètres, accessible depuis l'avenue des Platanes et l'avenue G. Frêche. La venelle Est constitue une voie en virage, d'une largeur de 4 mètres, à sens unique de circulation dans sa majeure partie, et à double sens de circulation dans sa partie accessible depuis l'avenue des Platanes jusqu'à l'accès au parking. Compte tenu des caractéristiques de ces venelles et alors qu'il est seulement allégué que les angles d'entrée et de sortie des parkings seraient inadaptés, ce qui ne ressort pas des pièces du dossier, il n'est pas établi que les accès prévus ne seraient pas adaptés à l'opération ni qu'ils ne seraient pas aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La seconde branche du moyen tiré de la méconnaissance de l'article 3 du règlement de la zone AUM doit donc être écartée.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme :

21. 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 d'urbanisme compétente 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 sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, de tenir compte tant de la probabilité de réalisation de ces risques que de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent. Il ne ressort pas des pièces du dossier que les caractéristiques de l'avenue des Platanes seraient inadaptées pour accueillir le trafic attendu résultant des surfaces créées par le projet, dont les accès seront possibles, via les deux venelles créées, à partir de trois voies publiques préexistantes. Les caractéristiques des venelles n'apparaissent en outre pas sous-dimensionnées, ainsi qu'il l'a été dit au point précédent. La seule circonstance que le projet entraînera une augmentation du trafic dans un secteur déjà surchargé à certaines heures ne suffit pas à établir l'existence d'un risque pour la sécurité routière. Par suite, et alors que le risque sanitaire qui résulterait de l'absence d'aire de stockage pour les déchets du bâtiment bureaux, laquelle est d'ailleurs conforme au règlement du plan local d'urbanisme, n'est nullement établi, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation qui aurait été commise par le maire au regard de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 4 du règlement de la zone AUM :

22. Aux termes de l'article 4 du règlement de la zone AUM relatif aux « conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement » : « (...) *Eaux pluviales (...) Sur le plan qualitatif, les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées devront préalablement être traitées avant leur rejet dans le réseau pour obtenir une nature et une qualité conforme à la réglementation en vigueur. Le traitement minimal correspond à une décantation plus un déshuilage et hydrocarbure. La technologie à employer n'est pas imposée. (...) Déchets et aires de stockage : Les locaux et aires de*

*présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers devront être définis dans l'opération. ».*

23. D'une part, il ressort de la notice descriptive jointe au dossier de demande de permis de construire modificatif, que le projet prévoit un traitement avant rejet dans le réseau des eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées conforme aux prescriptions citées au point précédent. Par suite, les requérants ne peuvent utilement soutenir que le permis de construire initial, dont l'article 2 impose au demeurant le respect des prescriptions émises le 15 juillet 2024 par le service Eau et développement urbain de la métropole, ne respectait pas sur ce point les dispositions de l'article AUM4.

24. D'autre part, l'obligation de définir les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage et à la collecte sélective des déchets ménagers ne s'appliquant qu'aux constructions à usage d'habitation, les requérants ne peuvent utilement se prévaloir de sa méconnaissance pour les locaux à usage de bureaux.

25. Le moyen tiré de la méconnaissance de l'article AUM4 doit dès lors être écarté dans ces deux branches.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 6 du règlement de la zone AUM :

26. Aux termes de l'article 6 du règlement de la zone AUM relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : « (...) *Dans le sous-secteur AUm1 : Les constructions seront être édifiées : - en respectant un recul de 2 mètres de l'alignement existant ou projeté de la Route de Boirargues et du Chemin de Soriech ; - jusqu'à l'alignement des autres voies et emprises publiques. (...)* ». Le dossier de demande de permis de construire prévoit une implantation du bâtiment mixte en retrait de l'avenue des Platanes et de l'impasse Mirabel dont la notice indique qu'elle correspond à l'alignement futur qui résultera des cessions décrites par un plan du dossier. Les requérants font valoir que le caractère certain de cette prétendue rétrocession n'est pas établi.

27. La conformité d'un immeuble aux prescriptions précitées de l'article 6 du règlement du plan local d'urbanisme doit être appréciée au regard des circonstances de droit et de fait déterminantes pour la réalisation du projet qui doivent être certaines dans leur principe comme dans leur échéance de réalisation.

28. Il ressort des pièces du dossier qu'aux termes de l'avenant à la promesse de vente du terrain d'assiette du projet conclu le 21 décembre 2023 entre la SA3M et la SCCV Ilot des Platanes – Lattes : « *l'opérateur s'engage à rétrocéder à l'Aménageur ou à la collectivité territoriale l'emprise matérialisée en couleur rouge translucide sur le plan annexé (...) constituant de la voirie devant alors être, par la suite, intégrée au domaine public* », qui représente 1 733 m<sup>2</sup> environ. Il précise en outre que : « *ladite rétrocession interviendra au plus tôt après la réalisation des sous-sols de l'opération envisagée par l'Opérateur et au plus tard dans le délai de l'obtention de la non-opposition à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux augmenté d'un mois* ». Il en résulte que cette rétrocession, décrite dans le dossier de demande de permis de construire, peut être regardée comme s'imposant au pétitionnaire et sa réalisation apparaît certaine dans son principe comme dans son échéance. Ainsi, c'est à bon droit que l'autorité compétente a pris en compte les limites futures de l'unité foncière pour apprécier le respect de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises

publiques prévues par l'article AUM6. Le bâtiment mixte étant ainsi bien implanté à l'alignement des voies publiques, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article AUM6 sera écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 11 du règlement de la zone AUM :

29. Aux termes de l'article AUM 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords et les prescriptions de nature à protéger les éléments de paysage, quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs : *« Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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. (...) »*.

30. Si les constructions projetées portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la conservation des perspectives monumentales, l'autorité administrative compétente peut refuser de délivrer le permis de construire sollicité ou l'assortir de prescriptions spéciales. Pour rechercher l'existence d'une atteinte de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il lui appartient d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Les dispositions de cet article excluent qu'il soit procédé, dans le second temps du raisonnement, à une balance d'intérêts divers en présence, autres que ceux mentionnés par cet article et, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme de la commune. Pour apprécier aussi bien la qualité du site que l'impact de la construction projetée sur ce site, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, de prendre en compte l'ensemble des éléments pertinents et notamment, le cas échéant, la covisibilité du projet avec des bâtiments remarquables, quelle que soit la protection dont ils bénéficient par ailleurs au titre d'autres législations.

31. En l'espèce le secteur d'implantation du projet se situe entre une zone d'habitat, individuels et collectifs, et une zone à vocation commerciale, lesquelles accueillent des constructions d'architectures variées et de hauteurs diverses, ne présentant pas d'harmonie ou d'intérêt particulier. Le projet comportera deux bâtiments, un bâtiment mixte en forme de U présentant une hauteur allant de R+5 à R+10 situé au Nord de l'unité foncière et une tour d'habitation au Sud-Ouest de l'unité foncière d'une hauteur de R +14. Il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit un important volet paysager, s'agissant tant du traitement des espaces libres que des constructions, de nature à favoriser son intégration dans le paysage général. Dans ces conditions, la circonstance évoquée par les requérants que le projet, qui présente une hauteur bien supérieure aux constructions existantes, sera visible depuis les communes voisines y compris les rivages du Méjean ou de l'étang de Pérols ne suffit pas, à elle seule, à établir que le projet serait de nature à porter atteinte aux paysages et lieux environnants. Dans ces conditions, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article AUM11 ne peut qu'être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 12 du règlement de la zone AUM :

32. Aux termes de l'article 12 du règlement de la zone AUM relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement : « *Stationnement des véhicules motorisés : Dispositions générales : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. (...) Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal. Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible. (...) Stationnement des vélos : Dispositions générales : Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur. Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre). Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement du bâtiment depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. (...) ».*

33. Il ressort des pièces du dossier de demande de permis de construire modificatif, et notamment des plans des niveaux N0, N-1 et N-2, que les dimensions des places de stationnement pour véhicules motorisés y sont mentionnées et que les espaces dédiés au stationnement des vélos sont désormais tous situés au rez-de-chaussée des bâtiments et facilement accessibles. Par suite, les requérants ne peuvent utilement soutenir que le permis de construire initial ne respectait pas sur ce point les dispositions de l'article AUM12.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme :

34. 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, d'assainissement ou de distribution d'électricité 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. (...) ».* Si les requérants mettent en cause la capacité de la station d'épuration MAERA à permettre le raccordement des constructions projetées, ils n'établissent pas, en se bornant à se référer à une déclaration du président de Montpellier Méditerranée Métropole lors de l'approbation du bilan de la concertation sur le projet Ode à la Mer. En tout état de cause, il ressort des termes complets de la délibération en cause que si la saturation de la station d'épuration y est effectivement évoquée, la délibération indique également que des travaux de renforcement sont programmés dès 2023 (+ 10 %) et que la capacité de la station sera augmentée de moitié à l'horizon 2027. Dans ces conditions, et alors que le défendeur a en outre justifié de la délivrance du permis de construire nécessaire à la modernisation de la station d'épuration, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme sera écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme :

35. Aux termes de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L. 143-2 du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.* ».

36. Il résulte de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme que lorsque l'aménagement intérieur de locaux constitutifs d'un établissement recevant du public, qui nécessite une autorisation spécifique au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation, n'est pas connu lors du dépôt de la demande de permis de construire, l'autorité compétente, dont la décision ne saurait tenir lieu sur ce point de l'autorisation prévue par le code de la construction et de l'habitation, ne peut légalement délivrer le permis sans mentionner expressément l'obligation de demander et d'obtenir une autorisation complémentaire avant l'ouverture au public, et ce alors même que le contenu du dossier de demande de permis de construire témoignerait de la connaissance, par le pétitionnaire, de cette obligation. Une telle obligation n'est pas satisfaite dans le cas où l'arrêté accordant le permis de construire se borne à mentionner que son bénéficiaire devra respecter les prescriptions formulées par l'avis de la commission communale d'accessibilité, lequel fait état de l'obligation, pour le demandeur, de solliciter l'autorisation prévue par le code de la construction et de l'habitation.

37. Il est constant qu'alors que les aménagements intérieurs des établissements recevant du public prévus par le projet n'ont pas été précisés dans le dossier de demande, l'arrêté contesté ne mentionne pas expressément l'obligation de demander et d'obtenir une autorisation complémentaire avant l'ouverture au public. Ainsi qu'il l'a été dit au point précédent, la circonstance que l'arrêté du 13 août 2024 mentionne dans son article 2 que les prescriptions émises par la commission d'arrondissement pour l'accessibilité des personnes handicapées devront être respectées est sans incidence sur la légalité de l'arrêté. La commune ne peut par ailleurs utilement se prévaloir de la jurisprudence Danthony du Conseil d'Etat relative aux vices de procédures, dès lors qu'est en cause une condition de fond du permis de construire. Le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme doit donc être accueilli, dès lors que le vice constaté n'a pas été régularisé par le permis de construire modificatif délivré le 14 août 2025, ni d'ailleurs par « l'autorisation rectificative de permis de construire » signée par le maire de Lattes le 20 janvier 2026, postérieurement à la réception du courrier informant les parties d'un éventuel sursis à statuer et à la clôture d'instruction intervenue le 21 octobre 2025, cette autorisation, qui n'est justifiée que par une « erreur matérielle d'écriture » et ne mentionne en outre que l'obligation de demander et non d'obtenir une autorisation complémentaire avant l'ouverture.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'exception d'illégalité de la délibération du 9 juillet 2024 du conseil métropolitain Montpellier Méditerranée Métropole approuvant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Lattes sur les secteurs Solis, Soriech et Avenue des Platanes :

S'agissant de l'insuffisance de l'évaluation environnementale :

38. Aux termes de l'article R. 104-13 du code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité : 1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; (...)* ». Aux termes de l'article R. 104-20 du même code : « *En cas de modification, de mise en compatibilité ou de révision du document, le rapport de présentation, ou le rapport environnemental mentionné à l'article R. 104-18, est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.* ». Les inexactitudes, omissions ou insuffisances d'une étude d'impact ne sont susceptibles de vicier la procédure, et donc d'entraîner l'illégalité de la décision prise au vu de cette étude, que si elles ont pu avoir pour effet de nuire à l'information complète de la population ou si elles ont été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative.

39. Les requérants, qui se bornent à reprendre à leur compte des constats émis par la MRAe dans son avis du 24 août 2023, sans se référer au contenu de l'évaluation environnementale dont ils dénoncent l'insuffisance, puis à affirmer que ces insuffisances ont nécessairement exercé une influence sur le sens de la délibération et nuï à l'information complète du public, n'assortissent pas leur moyen tiré de l'insuffisance de l'évaluation environnementale de précisions suffisantes pour permettre au tribunal d'en apprécier le bien-fondé. Le moyen, tel qu'il est invoqué, ne peut dès lors qu'être écarté.

S'agissant de l'incompatibilité avec le schéma de cohérence territoriale :

40. Aux termes de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec : 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; (...)* ». Pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale (SCOT), il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier.

41. Les requérants soutiennent que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ne serait pas compatible avec un « principe spécifique d'aménagement de la zone » prévu dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT, en ce que les hauteurs des immeubles susceptibles d'être accueillis ne permettraient pas la réalisation de l'épannelage progressif des hauteurs qu'il prévoit. Toutefois, il ressort des pièces du dossier, d'une part que le périmètre de la déclaration de projet n'est pas inclus dans la partie Nord de l'agglomération de Boirargues qui est concernée par le principe invoqué par les requérants, et d'autre part, le DOO, qui rappelle le processus de requalification engagé dans le cadre du projet de reconquête urbaine et environnementale « Ode », prévoit, en vue de limiter l'emprise de la tache urbaine, de poursuivre les efforts d'intensification de l'urbanisation autour des pôles d'échanges multimodaux et stations de tramway existantes ou à créer. En tout état de cause, l'implantation de deux bâtiments

sans épannelage dans les secteurs Solis, Soriech et avenue des Platanes ne saurait à elle seule caractériser une incompatibilité entre le PLU de Lattes mis en compatibilité et le SCOT métropolitain. Dans ces conditions, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme approuvée par la délibération litigieuse ne serait pas compatible avec le SCOT métropolitain. Le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme doit donc être écarté.

S'agissant de l'absence d'échéancier en méconnaissance de l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme :

42. Aux termes de l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme, applicable à la délibération contestée : *« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*.

43. La délibération contestée approuve la création de l'orientation d'aménagement et de programmation « Ode à la Mer », couvrant les 19 hectares des secteurs Solis, Soriech et Avenue des Platanes. Si l'orientation d'aménagement et de programmation comporte un paragraphe intitulé « principes programmatiques », son contenu décrit les objectifs d'aménagement et d'occupation du périmètre et, s'il mentionne sur l'îlot Avenue des Platanes la création d'une « première tranche du pôle d'activité, de services, de recherche et d'emploi dédié à l'autonomie des personnes au travers du Pôle Autonomie Santé (PAS) », cette mention ne saurait constituer l'échéancier prévisionnel exigé par les dispositions de l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme. La circonstance que le préambule du règlement de la zone AUM et la notice de présentation de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme mentionnent que l'urbanisation de la zone se fera « au fur et à mesure du renforcement des réseaux », ce qui ne constitue en tout état de cause pas un échéancier, ne saurait pallier cette insuffisance. Enfin la métropole ne peut utilement se prévaloir d'une prétendue « confirmation du phasage » qui figurerait dans le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la métropole, qu'elle ne produit d'ailleurs pas, qui est un acte postérieur, sans incidence sur la légalité du document contesté. Le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme doit dès lors être accueilli.

S'agissant des règles applicables au contenu du plan local d'urbanisme mis en compatibilité :

44. Aux termes du VI de l'article 12 du décret susvisé du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme : *« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté. / Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de*



*révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. (...) ».*

45. Il ressort des pièces du dossier que le plan local d'urbanisme de Lattes a été approuvé par délibération du conseil municipal du 12 mars 2009. En application des dispositions citées au point précédent du deuxième alinéa du VI de l'article 12, relatif aux dispositions transitoires, du décret du 28 décembre 2015, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au plan local d'urbanisme de Lattes s'agissant de la procédure de mise en compatibilité en litige, ainsi que le rappelle d'ailleurs le dossier de mise en compatibilité dans son paragraphe consacré au « régime juridique applicable au plan local d'urbanisme en vigueur et à sa mise en compatibilité ».

S'agissant de l'erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme ;

46. Aux termes de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au document litigieux : *« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. / Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. / Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »*. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

47. Il ressort des pièces du dossier que le document mis en compatibilité définit la zone AUM qu'il crée, correspondant au secteur en litige, comme une zone à urbaniser mixte dédiée notamment aux activités économiques, à l'habitat, aux commerces et aux équipements, pouvant faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble et correspondant au projet de renouvellement urbain métropolitain Ode à la Mer. Cette zone AUM correspond au projet de renouvellement urbain métropolitain Ode à la Mer et s'articule autour de la ligne 3 du tramway et de ses stations existantes et projetées. Les quartiers concernés sont en très grande majorité occupés par des activités commerciales de type « boîtes à chaussures » et donneront lieu à l'émergence d'un nouveau quartier mixte, principalement résidentiel avec des activités en rez-de-chaussée, articulé autour de nouveaux lieux de vie et d'échange. Si le site concerné ne peut être regardé comme constituant un secteur naturel de la commune, le classement en zone à urbaniser se justifie au

regard de la capacité actuelle des réseaux, insuffisante pour accueillir le futur programme de l'opération. Dans ces conditions, le classement contesté répond au parti d'aménagement adopté par la collectivité, notamment traduit dans les orientations générales de son projet d'aménagement et de développement durables, par l'axe IV « Structurer les zones urbaines et favoriser un renouvellement urbain durable ». Le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation qui aurait été commise au regard de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme doit donc être écarté.

S'agissant du non-respect de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme :

48. Aux termes de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au document litigieux : « *Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes : (...) 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ; 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; (...) Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux. / Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants : a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ; b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article L. 122-1-8, des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés. Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation. Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation. (...) Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques. (...) ».*

49. Il résulte du 7° et de l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, cité au point précédent, que le règlement d'un plan local d'urbanisme ou, à défaut, ses documents graphiques, doivent fixer des règles précises d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Or, l'article AUM-7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui prévoit que : « *Dans le sous-secteur AUm 1 : Non réglementé. / Dans le sous-secteur AUm2 : La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments doit respecter la règle  $L \geq H/2$  avec un minimum de 4 m. / Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.* », ne comporte aucune règle précise d'implantation dans le secteur AUm1 ni, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en secteur AUm2.

50. Les requérants sont dès lors fondés à soutenir que les dispositions de l'article 7 du règlement de la zone AUM méconnaissent le caractère obligatoire de ces règles, tel qu'il résulte

des dispositions citées au point 14. Il y a lieu, dès lors, d'accueillir le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, s'agissant de cet article du règlement adopté par la délibération litigieuse.

51. En revanche, si les requérants font valoir que l'article 12 du règlement de la zone AUM, relatif aux obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement, ne fixe aucun nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser pour les constructions de bâtiments à usage autre que d'habitation, ils n'établissent ni même n'allèguent que la zone AUM se situerait dans un périmètre à l'intérieur duquel les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ou que le schéma de cohérence territoriale applicable préciserait des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés. Dans ces conditions le moyen, qui n'est pas assorti des précisions suffisantes pour permettre au tribunal d'en apprécier le bien-fondé, ne peut qu'être écarté.

S'agissant des incohérences du document :

52. Aux termes de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3* ». Pour apprécier la cohérence exigée au sein du plan local d'urbanisme entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durables, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durable, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou à un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.

53. Il ressort des pièces du dossier que le projet d'aménagement et de développement durables, non modifié sur ces points, prévoit dans ses orientations 7 et 13 de l'axe II « Limiter le risque d'inondation » de (7) « favoriser le développement d'une urbanisation limitant l'imperméabilisation des sols » et (13) que « l'urbanisation devra veiller à imperméabiliser le moins possible les terrains ». L'orientation d'aménagement et de programmation « Ode à la Mer » adoptée par la délibération litigieuse, qui indique que le « renouvellement urbain des occupations existantes (imperméabilisant aujourd'hui la quasi-totalité du site) viendra renforcer la perméabilité des sols », prévoit de rechercher à l'échelle de son périmètre « un taux d'espaces perméables d'au moins 35 % » qui pourra varier d'une opération à une autre. Toutefois, il est constant que l'article 13 du règlement de la zone AUM adopté par la délibération contestée ne réglemente le taux d'espaces perméables minimum que dans le sous-secteur AUm2, pour lequel il est fixé à 35%, mais ne fixe aucune règle dans le sous-secteur AUm1. Le règlement du sous-secteur AUm1 de la zone AUM, qui ne réglemente en outre ni les distances par rapport aux limites séparatives ou entre constructions sur une même unité foncière, ni l'emprise au sol, et a vocation à accueillir de très importantes surfaces de plancher, ne comporte ainsi aucune disposition propre à limiter l'imperméabilisation des sols. Dès lors que les autorisations d'urbanisme s'inscrivent dans un simple rapport de compatibilité, à l'échelle de leur périmètre global, avec les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme,

les requérants sont fondés à soutenir que le règlement du sous-secteur AUm1 n'est pour ce motif pas cohérent avec le projet d'aménagement et de développement durables.

54. En revanche, s'agissant des deux autres motifs d'incohérence invoqués par les requérants, il ressort d'une part des pièces du dossier que le projet d'aménagement et de développement durables modifié par la délibération litigieuse prévoit dans l'orientation 13 de l'axe IV « *Opter pour des formes urbaines et architecturales moins consommatrices d'espace et plus génératrices d'urbanité* » que : « *Des formes urbaines plus denses et aux hauteurs plus élevées seront proposées dans le cadre du projet Ode à la Mer sur les secteurs Solis, Soriech et Avenue des Platanes.* ». L'orientation d'aménagement et de programmation « Ode à la Mer » adoptée par la délibération litigieuse prévoit de « *Favoriser la densité et la verticalité des constructions pour « libérer » les sols et les rendre plus perméables.* » en évoquant une programmation de construction essentiellement sous forme de bâtiments collectifs de moyennes (R+6) à hautes hauteurs (R+9 à R+10) et identifie une émergence au droit de la station Boirargues (R+14). La seule circonstance que l'article 10, relatif à la hauteur maximale des constructions, du règlement de la zone AUM adopté par la délibération contestée ne fixe pas de règle pour le sous-secteur AUm1 ne suffit pas à établir l'incohérence du document dans son ensemble, alléguée par les requérants, dès lors que seule la hauteur maximale des constructions est susceptible d'être règlementée et que le respect de la servitude aéronautique évoquée par les requérants sera assuré au stade de l'instruction des demandes de permis de construire.

55. Il ressort d'autre part des pièces du dossier que le projet d'aménagement et de développement durables modifié par la délibération litigieuse prévoit, au niveau du principe fixé de favoriser la densité et la verticalité des constructions pour libérer les sols et les rendre plus perméables, que « *Sur un même îlot, les constructions devront être implantées les unes des autres selon une distance suffisante pour favoriser l'éclairage des façades.* ». La seule circonstance que l'article 8, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, du règlement de la zone AUM adopté par la délibération contestée ne fixe pas de règle pour le sous-secteur AUm1 ne suffit pas à établir l'incohérence du document dans son ensemble, alléguée par les requérants, dès lors qu'une telle règle n'a pas à figurer obligatoirement dans le règlement en application de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme et que les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

S'agissant du caractère imprécis des exceptions prévues par le règlement :

56. Lorsque le règlement d'un plan local d'urbanisme contient des dispositions permettant de faire exception aux règles générales qu'il fixe, ces règles d'exception doivent être suffisamment encadrées, eu égard à leur portée, sans préjudice de la possibilité d'autoriser des adaptations mineures.

57. Le règlement de la zone AUM, qui édicte dans ses articles AUm6 et AUm8 les règles d'implantation des constructions respectivement par rapport aux voies et emprises publiques et les unes par rapport aux autres sur une même propriété, prévoit également que « *des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ». S'agissant des obligations en matière d'aires de stationnement, l'article AUm12 édicte un certain nombre de règles puis prévoit que « *les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages publics* ». Les exceptions aux règles d'implantation prévues par les articles AUm6 et AUm8 ne font ainsi l'objet d'aucune précision quant aux conditions

d'exercice et aux modalités de leur mise en œuvre. S'agissant de l'article AUm12, si la mise en œuvre de la minoration des exigences en termes de places de stationnement qu'il prévoit est conditionné à l'existence d'une démonstration par le pétitionnaire, les critères d'appréciation de cette exception ne sont pas définis. Dans ces conditions, les requérants sont fondés à soutenir que les dispositions précitées des articles AUm6, AUm8 et AUm12, qui ne sont pas suffisamment encadrées, sont illégales.

58. Il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont seulement fondés à exciper de l'illégalité de la délibération du 9 juillet 2024 par laquelle le conseil de Montpellier Méditerranée Métropole a approuvé la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Lattes, en tant que l'orientation d'aménagement et de programmation « Ode à la Mer » ne comporte pas d'échéancier en méconnaissance de l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme, en tant que le règlement de l'article 7 de la zone AUM ne comporte pas de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le secteur AUm1 et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dans le secteur AUm2, en tant que l'article 13 du règlement de la zone AUM ne fixe pas un taux d'espaces perméables minimum dans le secteur AUm1, en tant que les articles 6 et 8 du règlement de la zone AUM édictent une règle dérogatoire qui n'est pas suffisamment précise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et en tant que l'article 12 du règlement de la zone AUM prévoit une possibilité insuffisamment précise de minoration des règles qu'il édicte pour certaines demandes de permis de construire.

S'agissant des conséquences de ces illégalités :

59. Aux termes de l'article L. 600-12-1 du code de l'urbanisme : « *L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale sont par elles-mêmes sans incidence sur les décisions relatives à l'utilisation du sol ou à l'occupation des sols régies par le présent code délivrées antérieurement à leur prononcé dès lors que ces annulations ou déclarations d'illégalité reposent sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet. (...)* ».

60. Il résulte de l'article L. 600-12-1 du code de l'urbanisme que l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un document local d'urbanisme n'entraîne pas l'illégalité des autorisations d'urbanisme délivrées lorsque cette annulation ou déclaration d'illégalité repose sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet en cause. 1) Il appartient au juge, saisi d'un moyen tiré de l'illégalité du document local d'urbanisme à l'appui d'un recours contre une autorisation d'urbanisme, de vérifier d'abord si l'un au moins des motifs d'illégalité du document local d'urbanisme est en rapport direct avec les règles applicables à l'autorisation d'urbanisme. a) Un vice de légalité externe est étranger à ces règles, sauf s'il a été de nature à exercer une influence directe sur des règles d'urbanisme applicables au projet. b) En revanche, sauf s'il concerne des règles qui ne sont pas applicables au projet, un vice de légalité interne ne leur est pas étranger. 2) a) Lorsque le document local d'urbanisme sous l'empire duquel a été délivrée l'autorisation contestée est annulé ou déclaré illégal pour un ou plusieurs motifs non étrangers aux règles applicables au projet en cause, la détermination du document d'urbanisme au regard duquel doit être appréciée la légalité de cette autorisation obéit, eu égard aux effets de la règle posée à l'article L. 600-12 du code de l'urbanisme, aux règles suivantes : i) dans le cas où ce ou ces motifs affectent la légalité de la totalité du document d'urbanisme, la légalité de l'autorisation contestée doit être appréciée au regard de l'ensemble du document immédiatement antérieur ainsi remis en vigueur ; ii) lorsque ce ou ces motifs affectent seulement une partie divisible du territoire que couvre le document local d'urbanisme, ce sont les dispositions du

document immédiatement antérieur relatives à cette zone géographique qui sont remises en vigueur ; iii) si ce ou ces motifs n'affectent que certaines règles divisibles du document d'urbanisme, la légalité de l'autorisation contestée n'est appréciée au regard du document immédiatement antérieur que pour les seules règles équivalentes nécessaires pour assurer le caractère complet et cohérent du document. b) S'agissant en particulier d'un plan local d'urbanisme (PLU), une disposition du règlement ou une partie du document graphique qui lui est associé ne peut être regardée comme étant divisible que si le reste du plan forme avec les éléments du document d'urbanisme immédiatement antérieur le cas échéant remis en vigueur, un ensemble complet et cohérent. II) En outre, lorsqu'un motif d'illégalité non étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet est susceptible de conduire à remettre en vigueur tout ou partie du document local d'urbanisme immédiatement antérieur, le moyen tiré de l'exception d'illégalité du document local d'urbanisme à l'appui d'un recours en annulation d'une autorisation d'urbanisme ne peut être utilement soulevé que si le requérant soutient également que cette autorisation méconnaît les dispositions pertinentes ainsi remises en vigueur.

61. Les illégalités de la délibération relevées au point 58 sont étrangères aux règles d'urbanisme applicables au projet s'agissant de l'absence d'échéancier prévisionnel de l'orientation d'aménagement et de programmation « Ode à la Mer », de l'absence de réglementation à l'article AUM 7 du règlement du plan local d'urbanisme pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs dans le sous-secteur AUm2 et au caractère insuffisamment précis des exceptions prévues aux articles AUM-6, AUM-8 et AUM-12 de ce règlement dès lors qu'il s'agit de règles concernant un autre sous-secteur que celui du projet, ou inapplicables en l'espèce.

62. En revanche les motifs d'illégalité tirés de l'absence de réglementation à l'article AUM 7 s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et à l'article AUM 13 s'agissant du taux d'espaces perméables minimum dans le sous-secteur AUm1 concernent des règles applicables au projet contesté. Dans la mesure où ces motifs n'affectent pas la totalité du document d'urbanisme, ni l'entièreté du règlement de la zone AUM créée par la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Lattes, mais seulement des règles divisibles du document d'urbanisme, tenant d'une part à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et d'autre part à la perméabilité des sols, la légalité du permis de construire en litige devrait être appréciée au regard du document immédiatement antérieur pour les seules règles équivalentes nécessaires pour assurer le caractère complet et cohérent du document.

63. Toutefois, le moyen tiré de l'exception d'illégalité du plan local d'urbanisme à l'appui d'un recours en annulation d'une autorisation d'urbanisme ne peut être utilement soulevé que si le requérant soutient également que cette autorisation méconnaît les dispositions pertinentes ainsi remises en vigueur. Or, les requérants se bornent à soutenir que le projet n'est pas conforme aux anciennes dispositions du règlement de la zone UIIm relatives à la hauteur maximale des constructions. Ainsi, faute pour les requérants de soutenir que le permis autorisé méconnaîtrait les règles pertinentes du plan local d'urbanisme de Lattes relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives et à la perméabilité des sols, leur moyen tiré de l'exception d'illégalité de la délibération du 9 juillet 2024 approuvant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est inopérant et doit être écarté.

64. Il résulte de tout ce qui précède, que seuls les moyens tirés de la méconnaissance de l'article AUM3, tel que relevé dans le considérant 19, et de la méconnaissance de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme, tel que relevé dans le considérant 37, doivent être accueillis.

Sur la possibilité d'une régularisation :

65. L'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme dispose que : « *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 (...) 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. (...).* ».

66. Il résulte de ces dispositions 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. Un vice relatif au bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé, même si la régularisation implique de revoir l'économie générale du projet, dès lors que les règles 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.

67. Il résulte de l'instruction que les illégalités entachant le permis de construire accordé par l'arrêté en litige du maire de Lattes du 13 août 2024, telles que relevées aux points 19 et 37, sont susceptibles d'être régularisées par l'octroi d'un permis de construire modificatif. Cette régularisation n'implique pas d'apporter au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature. Dans ces conditions, il y a lieu de surseoir à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, sur les conclusions à fin d'annulation présentées par les requérants et d'impartir à la société SCCV Ilot des Platanes-Lattes un délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement, afin de produire la mesure de régularisation nécessaire.

**D E C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : Il est sursis à statuer sur la requête de M. X et autres, jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois, afin de permettre la régularisation des vices mentionnés aux points 19 et 37 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 M. X, premièrement désigné dans la requête, à la commune de Lattes, à la SCCV Ilot des Platanes-Lattes et à Montpellier Méditerranée Métropole.

Délibéré après l'audience du 23 janvier 2026, à laquelle siégeaient :

Mme ..., présidente,  
Mme ..., première conseillère,  
M. ..., premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 17 février 2026.

La rapporteure

La présidente,

...

...

La greffière,

...

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 17 février 2026

La greffière,

...