

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE LYON**

N° 18LY03515

M. et Mme

Mme
Rapporteure

Mme
Rapporteure publique

Audience du 6 juin 2019
Lecture du 27 juin 2019

68-03-03-02

41-01

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La cour administrative d'appel de Lyon
5^{ème} chambre

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure

M. et Mme _____ ont demandé au tribunal administratif de Dijon d'annuler l'article 2 de l'arrêté du 30 août 2016 par lequel le maire de la commune _____ a délivré un permis de construire un immeuble collectif de 17 logements à la société civile de construction vente _____ sur la parcelle cadastrée AD 316, ensemble la décision du 20 décembre 2016 portant rejet de leur recours gracieux.

Par un jugement n° 1700408 du 3 juillet 2018, le tribunal administratif de Dijon a rejeté leur demande.

Procédure devant la cour

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 16 septembre 2018 et le 10 avril 2019, M. et Mme _____ représentés par AARPI THEMIS, avocats, demandent à la cour :

- 1°) d'annuler ce jugement du tribunal administratif de Dijon du 3 juillet 2018 ;
- 2°) d'annuler l'article 2 de l'arrêté du 30 août 2016 et la décision du 20 décembre 2016 ;
- 3°) de mettre à la charge de la commune _____ la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice ad

M. et Mme soutiennent que :

- ils ont intérêt à agir au sens de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ;
- le dossier de demande de permis de construire est insuffisant au regard des articles R. 431-8 du R. 431-10 du code de l'urbanisme ;
- le permis de construire est illégal du fait de l'illégalité de la délibération du 26 février 2014 par laquelle le conseil municipal a approuvé la modification du périmètre de protection du monument historique de l'arcade-portique du cimetière communal, cette modification étant entachée d'erreur manifeste d'appréciation ; cette illégalité remet en vigueur les dispositions combinées du code du patrimoine et du code de l'urbanisme, lesquelles imposaient la saisine de l'architecte des bâtiments de France pour avis ;
- le projet méconnaît l'article U3 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît l'article U10 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît le point 1 de l'article U11 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît le point 2 de l'article U11 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît le point 4 de l'article U11 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît l'article U13 du règlement du plan local d'urbanisme.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 9 novembre 2018 et le 25 avril 2019, la commune représentée par la SARL conclut au rejet de la cour de mettre à la charge de M. et Mme une somme de 3 465,20 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune soutient que :

- les moyens soulevés par M. et Mme ne sont pas fondés ;
- à supposer même que la modification du périmètre de la servitude liée au monument historique soit irrégulière, les requérants ne démontrent pas que le monument serait visible depuis le terrain d'assiette du projet ou co-visible avec ce projet.

Par une ordonnance du 17 mai 2019, la clôture d'instruction a été prononcée avec effet immédiat, en application des articles R. 611-11-1 et R. 613-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code du patrimoine ;
- le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme première conseillère,
- et les conclusions de Mme rapporteure publique ;

Considérant ce qui suit :

1. La _____ a déposé, le 11 mars 2016, auprès du maire une demande de permis de construire un immeuble collectif comprenant 17 logements, pour une surface de plancher de 1 214 m², sur une parcelle cadastrée AD n° 316. Par un arrêté du 30 août 2016, le maire de la commune a, d'une part, retiré le permis tacite né le 5 juillet 2016 (article 1^{er}) et, d'autre part, fait droit à la demande de la société pétitionnaire (article 2). Par un courrier du 25 octobre 2016, M. et Mme _____ propriétaires d'une maison située sur la parcelle voisine cadastrée AD n° 212 située 13 rue de Messigny, ont formé un recours gracieux, qui a été expressément rejeté par décision du 20 décembre 2016. M. et Mme _____ relèvent appel du jugement du 3 juillet 2018 par lequel le tribunal administratif de Dijon a rejeté leur demande tendant à l'annulation de l'article 2 de l'arrêté du 30 août 2016 du maire _____, ensemble la décision du 20 décembre 2016 portant rejet de leur recours gracieux.

Sur la légalité du permis de construire :

2. En premier lieu, l'illégalité d'un acte administratif, qu'il soit ou non réglementaire, ne peut être utilement invoquée à l'appui de conclusions dirigées contre une décision administrative que si cette dernière a été prise pour son application ou s'il en constitue la base légale. Le permis de construire litigieux n'est pas un acte pris pour l'application de la délibération du 26 février 2014 par laquelle le conseil municipal _____ a approuvé le périmètre modifié de protection du monument historique de l'arcade-portique du cimetière de la commune, qui a exclu du périmètre de protection de ce monument le terrain d'assiette du projet. Cette délibération ne constitue pas davantage sa base légale. Ainsi, M. et Mme _____ ne peuvent utilement invoquer, par la voie de l'exception, l'illégalité de cette délibération au soutien de leurs conclusions dirigées contre le permis de construire délivré à la _____. Par suite, le moyen tiré de ce que le permis de construire serait illégal du fait de l'illégalité de la délibération du 26 février 2014 ne peut qu'être écarté.

3. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 431-7 du code de l'urbanisme : « *Sont joints à la demande de permis de construire : (...) b) Le projet architectural défini par l'article L. 431-2 et comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-12.* ». Aux termes de l'article R. 431-8 du même code: « *Le projet architectural comprend une notice précisant : 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ; b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ; c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ; d) Les matériaux et les couleurs des constructions ; e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.* ». Aux termes de l'article R. 431-10 : « *Le projet architectural comprend également : a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; b) Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; d) Deux*

documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse. ».

4. 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.

5. Si le dossier de demande de permis de construire comporte une incohérence sur le nombre de logements créés, le formulaire CERFA faisant état de la création de 15 logements alors que le projet en comporte 17, il ressort des pièces du dossier que cette mention constitue une simple erreur matérielle, la création de 17 logements étant indiquée à trois reprises dans le dossier, qui n'a pas eu d'impact sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

6. Le dossier de demande de permis de construire fait état de la plantation de sept arbres de haute tige, alors que six de ces sept arbres doivent être plantés à des endroits où le parc de stationnement souterrain affleure, ce qui rendrait, d'après les requérants, cette plantation impossible. A supposer même que la configuration des lieux rendrait impossible la plantation de ces arbres de haute tige, il ne ressort pas des pièces du dossier que la réglementation applicable imposait la plantation de tels arbres, l'article U13 du plan local d'urbanisme n'imposant aucune plantation d'arbre de haute tige dans la mesure où le terrain d'assiette du projet ne contient aucun arbre de haute tige et le projet en litige pouvant être regardé comme s'insérant dans son environnement malgré l'absence de plantation de ces arbres.

7. Outre les éléments qui viennent d'être exposés, les requérants présentent, au soutien du moyen tiré de ce que le dossier de demande de permis de construire est insuffisant au regard des articles R. 431-8 et R. 431-10 du code de l'urbanisme, les mêmes éléments que ceux qu'ils avaient exposés devant le tribunal et auxquels le tribunal a suffisamment et exactement répondu. Par suite il y a lieu, pour les motifs qui ont été exposés aux points 2 à 6 du présent arrêt et par adoption des motifs exposés par le tribunal sur ce moyen, d'écarter le moyen tiré du caractère incomplet et erroné du dossier de demande de permis de construire.

8. En troisième lieu, aux termes de l'article U3 du plan local d'urbanisme intitulé « Accès et voirie. » : « 2- Voirie. / Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement ».

9. Les dispositions du 2 de cet article sont relatives à l'aménagement des voies nouvelles et n'ont pas pour objet de définir les conditions de constructibilité des terrains situés dans la zone concernée. Par suite, elles ne font pas obstacle à la délivrance d'un permis de construire en vue de l'édification d'une maison desservie par des voies construites avant leur adoption. Le projet litigieux étant desservi par une voie existante, M. et Mme ne sont pas fondés à soutenir que le permis de construire serait illégal au motif qu'il méconnaît ces dispositions du plan local d'urbanisme.

10. En quatrième lieu, aux termes du point 1 de l'article U 11 : « *Les constructions y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale* ».

11. Ainsi que l'a indiqué le tribunal, il ressort des pièces du dossier, et notamment du constat d'huissier réalisé à la demande de la commune, que le nouveau bâtiment collectif situé au sud du projet s'élève à une hauteur de 6,84 mètres et que le hangar agricole situé au nord-ouest du projet constitue un immeuble récent qui mesure près de 9 mètres de haut. Dans ces conditions, nonobstant le caractère traditionnel des maisons situées au nord du projet en litige et la proximité de l'église du village, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le permis attaqué méconnaît le point 1 de l'article U 11 du règlement du plan local d'urbanisme.

12. En cinquième lieu, aux termes du point 2 de l'article U 11 du règlement du plan local d'urbanisme prévoit : « *L'aspect des toitures devra être choisi parmi la liste suivante : - Aspect de tuiles plates teinté terre cuite vieillie nuancée, - Aspect de tuiles mécaniques vieilles ou nuancées, - Aspect de tuiles mécaniques rouges, - Aspect de bardeaux d'asphalte, - Aspect de zinc prépatiné, ou d'ardoise en secteurs Ubg et Ub* ».

13. La toiture de la construction autorisée par le permis de construire en litige, qui se situe en zone Ua, est en zinc prépatiné de couleur grise. Si les requérants soutiennent que le plan local d'urbanisme réserve l'utilisation du zinc prépatiné aux secteurs Ubg et Ub alors que le projet litigieux est situé en secteur Ua, il résulte au contraire de l'économie générale du plan local d'urbanisme et de la rédaction même de l'article U 11 que le zinc prépatiné est autorisé en zone Ua, la précision apportée sur les secteurs Ubg et Ub ne valant que pour l'ardoise. Par suite, le moyen tiré de ce que le permis de construire méconnaît le point 2 de l'article U11 n'est pas fondé.

14. En sixième lieu, aux termes du point 4 de l'article U 11 du règlement du plan local d'urbanisme : « (...) 4 - *Clôtures. Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes. Afin de conserver le caractère du village, les clôtures existantes seront reconstruites au moins à la même hauteur que celles préexistantes. En cas de construction neuve, la hauteur maximale de la clôture sera de 1,60 mètres. En secteur Ub et Ubg, la clôture d'enceinte de ces secteurs peut avoir une hauteur de 2 m. A l'intérieur des secteurs, les clôtures ne sont pas recommandées.* ».

15. En dehors des haies arbustives qui apparaissent sur les photographies jointes à la notice d'insertion paysagère, et dont il n'est pas possible de déterminer l'emplacement exact, sur le terrain d'assiette du projet ou sur les parcelles voisines, il ne ressort pas des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet disposait de clôtures, les murs de clôture existants en limites séparatives se trouvant, ainsi que cela ressort de la pièce PC2 bis, en dehors du terrain d'assiette du projet. Le projet autorisé par le permis de construire ne prévoit ni la construction de clôtures, ni la plantation d'une haie arbustive en limite séparative. Toutefois hormis la reconstruction des clôtures existantes au moins à la même hauteur, les dispositions du point 4 de l'article U11 du plan local d'urbanisme n'imposent pas qu'un terrain soit clos. Par suite, et alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que des clôtures seraient prévues par le projet, M. et Mme ne sont pas fondés à soutenir que le permis de construire méconnaît le 4 de l'article U11 au seul motif que le projet ne comprend aucune précision sur la nature des clôtures prévues.

16. En dernier lieu, aux termes de l'article U 10 du règlement du plan local d'urbanisme, relatif à la hauteur des constructions : « *Dans les secteurs Ua et Ue, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments environnants sans dépasser 9 m au faîtage* ». Sauf disposition particulière, la hauteur maximale d'une construction doit être mesurée du faîtage au sol naturel figurant à son aplomb.

17. Pour la première fois en appel, les requérants font valoir que ces dispositions ont été méconnues dès lors que la hauteur de la construction dépasse 9 mètres au faîtage. Il résulte du plan de coupe AA joint à la demande de permis de construire que la hauteur de la construction à son faîtage, calculée par rapport au niveau naturel du terrain au droit dudit faîtage excède, en certains points, 9 mètres. Si l'architecte du projet a indiqué, dans un mail adressé au conseil de la commune, que « les cotes altimétriques mentionnées sur les documents graphiques du permis de construire sont (...) les cotes altimétriques prises en limite de propriété et non au droit des façades », les cotes altimétriques du terrain naturel figurant sur un plan de coupe tel que le plan de coupe AA produit doivent correspondre, conformément à la définition d'un tel plan, aux cotes du terrain naturel au droit de la coupe. En délivrant le permis de construire en litige alors que le plan de coupe joint à la demande de permis de construire faisait apparaître une hauteur de la construction au faîtage supérieure à 9 mètres, le maire a méconnu les dispositions de l'article U10 du plan local d'urbanisme.

18. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens soulevés par les requérants n'est, en l'état du dossier soumis à la cour, susceptible d'entraîner l'annulation du permis de construire litigieux.

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

19. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : « (...) *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 n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux.*(...) ».

20. Le vice concernant la hauteur de la construction au faîtage, relevé aux points 16 et 17 du présent arrêt, n'affecte qu'une partie du projet et est susceptible d'être régularisé, éventuellement par une adaptation mineure. Il n'y a lieu, dès lors, d'annuler le permis de construire en litige qu'en tant qu'il concerne cet aspect du projet et d'impartir à la un délai de deux mois pour demander la régularisation qu'il implique.

21. Il résulte de ce qui précède que M. et Mme sont seulement fondés à demander l'annulation du jugement attaqué et de l'article 2 de l'arrêté du 30 août 2016 du maire ensemble la décision du 20 décembre 2016 portant rejet de leur recours re indiquée au point précédent.

Sur les frais liés au litige :

22. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune une somme de 2 000 euros à verser à M. et Mme au titre des frais es dispositions font obstacle à ce que la somme que la commune demande au même titre soit mise à la charge des requérants qui ne sont pas partie perdante.

DÉCIDE :

Article 1^{er} : L'article 2 de l'arrêté du 30 août 2016 du maire accordant un permis de construire à la semble la décision du 20 décembre 2016 portant rejet du recours gracieux de M. et Mme sont annulés en tant qu'ils portent sur l'application de la règle relative à la hauteur des constructions au faîtage.

Article 2 : Le jugement du tribunal administratif de Dijon n° 1700408 du 3 juillet 2018 est réformé en ce qu'il a de contraire au présent arrêt.

Article 3 : La commune versera une somme de 2 000 euros à M. et Mme sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le présent arrêt sera notifié à M. et Mme , à la commune et à la

Délibéré après l'audience du 6 juin 2019 à laquelle siégeaient :

M. ident,
M. , président-assesseur,
Mme première conseillère.

Lu en audience publique, le 27 juin 2019.

La rapporteure,

Le président,

La greffière,

La République mande et ordonne au préfet de la Côte-d'Or 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 décision.

Pour expédition,
La greffière,