

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE DIJON**

N° 2002839

SARL

Mme
Rapporteure

Mme
Rapporteure publique

Audience du 10 juin 2021
Décision du 24 juin 2021

68-03-025-03
C

REPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Dijon

(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 16 octobre 2020, la société Ferraroli Promotion, représentée par le cabinet d'avocats AARPI Thermis, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 11 septembre 2020 par lequel le maire de _____ a refusé de lui délivrer un permis de construire en vue de l'édification d'un immeuble collectif de onze logements sur un terrain sis 51 Avenue Maréchal Lyautey ;

2°) d'enjoindre au maire de _____ de lui délivrer le permis de construire sollicité, dans un délai de quinze jours à compter de la notification du jugement à intervenir, sous astreinte de 100 euros par jour de retard ;

3°) de mettre à la charge de la commune de _____ le versement de la somme de 5 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que son projet s'insère dans son environnement, conformément aux dispositions de l'article 7 de la zone urbaine du plan local d'urbanisme de _____

Par un mémoire en défense enregistré le 25 mars 2021, la commune de _____ représentée par Me _____ conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de la société _____ la somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que le moyen invoqué n'est pas fondé.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de conseillère,
- les conclusions de rapporteur public,
- les observations de Me Ciaudo, représentant la société et celles de Me représentant la commune de

Considérant ce qui suit :

1. Le 23 juin 2020, la société a déposé une demande de permis de construire en vue de l'édification d'un immeuble collectif de onze logements sur les parcelles cadastrées 310 et 311 sises 51 Avenue Maréchal Lyautey. Par arrêté du 11 septembre 2020 dont il est demandé l'annulation, le maire de la commune de a refusé de lui délivrer cette autorisation d'urbanisme, au motif que la construction projetée ne s'intègre pas dans le cadre bâti environnant.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Selon le préambule de l'article 7 applicable à la zone urbaine du règlement du plan local d'urbanisme de les dispositions dudit article visent : « - à veiller à l'intégration des constructions nouvelles dans leur cadre bâti et paysager environnant, notamment en termes d'impact visuel depuis les rues et espaces publics ; / - à permettre la créativité et l'innovation architecturales, y compris pour les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, au travers d'un dialogue entre architecture traditionnelle et contemporaine ; (...) - au maintien des caractéristiques spécifiques ou patrimoniales des tissus urbains, en complément des dispositions graphiques du règlement (patrimoine d'intérêt local) et des autres documents de préservation et de valorisation du patrimoine. ». Aux termes de l'article 7 de ce règlement : « Les expressions architecturales doivent en particulier résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. / Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux portant sur les constructions existantes doivent par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur participer à la préservation et à la mise en valeur du cadre bâti environnant et des paysages naturels et urbains locaux, sans exclure l'architecture contemporaine. (...) / Traitements des façades / Insertion et visibilité depuis l'espace public / - L'ensemble des façades visibles depuis l'espace public devra bénéficier d'un traitement de qualité équivalente. (...) - Les façades aveugles visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement particulier afin de limiter les effets de barrière. Leur végétalisation est

encouragée. (...) / Teinte, matériaux, revêtements / - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que les carreaux de plâtre, les parpaings ou les briques creuses, est interdit. / - L'emploi de plusieurs matériaux et de plusieurs teintes doit s'inscrire en cohérence avec la composition et l'écriture architecturale du projet (modénature, rythme de la façade, jeu des volumes et des ouvertures...). / Les teintes employées font l'objet de prescriptions spécifiques au sein de certains ensembles urbains afin de préserver leur caractéristique patrimoniale et leur harmonie. Ces ensembles urbains et les teintes utilisables figurent en annexe des cahiers communaux relatifs au patrimoine d'intérêt local. (...) ».

3. Eu égard aux dispositions précitées du règlement d'urbanisme applicable, il appartient au juge de l'excès de pouvoir, saisi d'un moyen en ce sens, d'apprécier si l'autorité administrative a pu légalement autoriser la construction projetée, compte tenu de ses caractéristiques et de celles des lieux avoisinants, sans méconnaître les exigences résultant de cet article. Dans l'exercice de ce contrôle, le juge doit tenir compte de l'ensemble des dispositions de cet article et de la marge d'appréciation qu'elles laissent à l'autorité administrative pour accorder ou refuser de délivrer une autorisation d'urbanisme. Pour rechercher l'existence d'une atteinte à un paysage naturel ou urbain 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 naturel ou urbain 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.

4. Il ressort des pièces du dossier que si l'environnement voisin du projet, majoritairement pavillonnaire, est composé essentiellement de maisons individuelles en R+1 des années 1930 avec des toitures à deux pans en tuiles, des constructions de volumétrie plus importante et de styles architecturaux disparates sont implantés à moins de 150 mètres de la construction envisagée, notamment des immeubles collectifs en R+7 et R+8. Du reste, le projet se situe dans une zone qualifiée par le rapport de présentation du plan local d'urbanisme de « tissu composite », caractérisée par « une juxtaposition de typologies bâties très différentes » et bordée au sud par un écoquartier et au nord-est par un ensemble d'immeubles collectifs. Ainsi, le secteur d'implantation de la construction ne peut être regardé comme présentant une unité ou un attrait architectural particulier. Le projet, qui porte sur un bâtiment de onze logements de type R+3, avec attique et toit-terrasse, développant une surface de plancher totale de 799,70 mètres carrés, aura une hauteur maximale de 14,85 mètres et une largeur de 14,70 mètres. S'il est vrai que cet immeuble présente ainsi une hauteur et un volume plus importants que les maisons immédiatement voisines, les dispositions précitées du règlement du plan local d'urbanisme ne font pas obstacle à ce que les constructions présentent, dans le respect des prescriptions du règlement relatives à la hauteur, une telle différence d'échelle. A cet égard, les brise-soleil verticaux de couleur jaune sable ainsi que les garde-corps en verre viennent aérer la façade sur rue et l'impact visuel des pignons aveugles demeure limité. Enfin, les matériaux et les couleurs du projet ne détonnent pas avec le bâti environnant, de composition hétéroclite ainsi qu'il a été dit. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il n'apparaît pas que l'aspect de l'immeuble projeté ne serait pas compatible avec le caractère ou l'intérêt du quartier, au sens des dispositions précitées. Dès lors, l'unique motif de refus de permis de construire est entaché d'une erreur d'appréciation.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

5. Aux termes de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : « Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme

de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution ».

6. Aux termes de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme : « *Lorsque la décision rejette la demande (...), elle doit être motivée. / Cette motivation doit indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision de rejet (...), notamment l'ensemble des absences de conformité des travaux aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L. 421-6. / Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables.* »

7. Lorsque le juge annule un refus d'autorisation après avoir censuré l'ensemble des motifs que l'autorité compétente a énoncés dans sa décision conformément aux prescriptions de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, les motifs qu'elle a pu invoquer en cours d'instance, il doit, s'il est saisi de conclusions à fin d'injonction, ordonner à l'autorité compétente de délivrer l'autorisation. Il n'en va autrement que s'il résulte de l'instruction soit que les dispositions en vigueur à la date de la décision annulée, qui eu égard aux dispositions de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme demeurent applicables à la demande, interdisent de l'accueillir pour un motif que l'administration n'a pas relevé, ou que, par suite d'un changement de circonstances, la situation de fait existant à la date du jugement y fait obstacle.

8. Le présent jugement censure l'unique motif sur lequel repose l'arrêté du 11 septembre 2020 portant refus de permis de construire et la commune n'a sollicité aucune substitution de motif en cours d'instance. Il ne résulte pas de l'instruction que des dispositions d'urbanisme applicables à ce jour interdiraient de prononcer une injonction ou que la situation de fait actuelle y ferait obstacle. Dans ces conditions, il y a lieu d'enjoindre au maire de dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement, de délivrer à la société le permis de construire sollicité. Il n'y a pas lieu d'assortir cette injonction d'une astreinte.

Sur les frais liés au litige :

9. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la société qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, verse quelque somme que ce soit à la commune de sur leur fondement.

10. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de mettre à la charge de la commune de la somme que demande la société au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du 11 septembre 2020 par lequel le maire de a refusé de délivrer à la société un permis de construire est annulé.

Article 2 : Il est enjoint au maire de _____ dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement, de délivrer le permis de construire demandé par la société

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté et les conclusions présentées par la commune de _____ sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la société _____ et à la commune de _____

Délibéré après l'audience du 10 juin 2021, à laquelle siégeaient :

M. _____ président,
Mme _____ première conseillère,
Mme _____ conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 24 juin 2021.

La rapporteure.

Le président

La greffière,

La République mande et ordonne au préfet de la Côte-d'Or, en ce qui le concerne et 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 du présent jugement.

Pour expédition conforme,
La greffière,