

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE RENNES

Reçu le

24 NOV. 2023

Mairie de DINARD

N° 2200532

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. et Mme

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Frédéric Terras
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Rennes,

M. William Desbourdes
Rapporteur public

(5^{ème} chambre)

Audience du 6 novembre 2023
Décision du 20 novembre 2023

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire complémentaire. enregistrés respectivement les 31 janvier 2022 et 10 juillet 2023, M. et Mme , représentés par Me Le Guen, demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 4 octobre 2021 par lequel le maire de Dinard a accordé un permis de construire à M. / et Mme portant sur la construction d'une maison individuelle avec garage située 27 ter rue de la Haute Guais sur la parcelle cadastrée AE n° 309, ainsi que la décision du 3 décembre 2021 par laquelle le maire de Dinard a rejeté leur recours gracieux ;

2°) d'annuler l'arrêté du 28 avril 2023 par lequel le maire de Dinard a délivré un permis de construire modificatif aux pétitionnaires tendant à préciser l'état initial du terrain et des environs et à préciser la nouvelle référence cadastrale ;

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

Ils soutiennent que :

- ils ont intérêt à agir en tant que voisins immédiats et directs d'un projet qui consiste à bâtir un mur aveugle devant chez eux et va nécessairement affecter leurs conditions de jouissance, leur cadre de vie en termes de perte de vue, de perte d'ensoleillement et de valeur vénale du bien ;

S'agissant du permis de construire initial :

- l'auteur de la décision litigieuse doit justifier de sa compétence ;
- le dossier déposé en mairie était incomplet ;

- il méconnaît le règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) secteur covisibilité avec la Rance 9 entre l'Anse du Pissot et l'église de Dinard ;

- l'arrêté méconnaît les articles U3, U4 et U5 du plan local d'urbanisme (PLU).

S'agissant du permis de construire modificatif :

- il a également été signé par une autorité qui ne justifie pas de sa compétence ;

- le dossier déposé en mairie était également incomplet ;

- il méconnaît les dispositions de l'article U4 du PLU ainsi que celles de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 23 juin et 22 septembre 2023, la commune de Dinard, représentée par Me Le Derf-Daniel, conclut au rejet de la requête et à ce que le versement d'une somme de 3 500 euros soit mis à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir qu'aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Le tribunal, en application de l'article R. 613-1-1 du code de justice administrative, a demandé des pièces complémentaires à la commune de Dinard par lettre du 11 octobre 2023, réceptionnées le 12 octobre et communiquées le même jour.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;

- le code du patrimoine ;

- le code de justice administrative.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Terras, rapporteur ;

- les conclusions de M. Desbourdes, rapporteur public,

- et les observations de Me Le Guen, représentant les requérants, de Me Lefeuvre, représentant la commune de Dinard et de Mme

Une note en délibéré, produite pour les requérants, a été enregistrée le 6 novembre 2023 au greffe du tribunal.

Considérant ce qui suit :

1. M. et Mme ont déposé en mairie de Dinard un dossier de permis de construire portant sur la construction d'une maison d'habitation individuelle avec garage d'une surface de plancher de 126 m² sur la parcelle cadastrée AE n° 309 située 27 ter rue de la Haute Guais. Le maire a accordé ce permis par un arrêté du 4 octobre 2021. Il a assorti ce permis d'un certain nombre de prescriptions s'appuyant sur l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de

France (ABF). Par un autre arrêté signé le 28 avril 2022, le même maire a accordé aux pétitionnaires un permis de construire modificatif apportant des précisions sur l'état initial du terrain et de ses environs et sur la nouvelle référence cadastrale. Par leur requête, M. et Mme demandent au tribunal l'annulation des deux arrêtés.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

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

En ce qui concerne le moyen tiré de l'incompétence du signataire des actes :

3. Les deux arrêtés sont signés par M. Christian Fontaine, 4^{ème} adjoint au maire en charge, notamment, de l'urbanisme, lequel avait reçu délégation du maire de Dinard à l'effet de signer notamment tous les arrêtés en matière d'autorisations d'urbanisme, par arrêté du 16 novembre 2020, affiché en mairie et transmis au contrôle de légalité le 17 novembre 2020. Le moyen doit être dès lors écarté.

En ce qui concerne l'incomplétude du dossier :

4. Aux termes de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme : « *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. 431-9 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu. / Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement. / Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder. / Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan* ». Aux termes de l'article R. 431-10 du même code : « *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 ». 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. Les requérants soutiennent que le projet ne comprend pas tous les éléments prévus aux articles précités du code de l'urbanisme, notamment le plan de masse et la notice paysagère. Si la notice figurant dans le projet architectural du dossier de demande de permis de construire initial ne comportait effectivement que de brèves informations sur l'état initial du terrain et de ses abords, précisant seulement que le terrain se situait à Dinard au 27 ter rue de la Haute Guais cadastré section AE 309p, qu'il ne comportait aucune construction et qu'il présentait uniquement des herbes et une haie sur rue pour végétation, elle a été néanmoins complétée par une nouvelle notice déposée dans le cadre du dossier de permis de construire modificatif, purgeant ainsi le vice contenu dans le premier dossier. Le dossier comprend également deux vues supplémentaires montrant les constructions situées autour du terrain d'assiette et la circonstance que le sort des haies, que les requérants croient mitoyennes, ne soit pas indiqué ne constitue en rien une insuffisance mais signifie que ces haies ne feront l'objet d'aucuns travaux. Par suite, le moyen tiré de ce que le dossier de demande de permis méconnaîtrait les dispositions des articles R. 431-8 et suivants du code de l'urbanisme doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance du règlement de la ZPPAUP – secteur covisibilité avec la Rance 9 entre l'Anse du Pissot et l'Église de Dinard :

6. Aux termes du cahier des prescriptions architecturales du Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP) : « *Dans le secteur de la Vicomté chaque demandeur devra intégrer dans son volet paysager une perspective de la construction neuve vue de la Rance à bonne distance de la côte. Le secteur de la « Haute Guais » devra être particulièrement surveillé ».*

7. Les requérants se prévalent de ces dispositions et soutiennent que le volet paysager aurait dû comporter une perspective de la construction neuve vue de la Rance, à bonne distance de la côte.

8. Toutefois, lorsqu'une autorisation d'urbanisme vaut autorisation, au sens du code du patrimoine, dans un site patrimonial remarquable, seules les dispositions du code de l'urbanisme sont applicables pour déterminer la composition du dossier de demande, si bien que les dispositions invoquées du cahier de prescriptions du secteur 9 du site patrimonial remarquable de Dinard ne sont pas utilement opposables aux permis de construire contestés. Le moyen tiré de ce que cette vue depuis la Rance devait figurer au dossier doit ainsi être écarté.

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article U3 du PLU relatif à la volumétrie et l'implantation des constructions :

9. En premier lieu, aux termes de l'article U3 du PLU de la commune : « 1. *Implantation des constructions (...)* / Dans les tissus urbains centraux. / Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait, sans que celui-ci soit supérieur à 3 mètres. (...) / Les constructions pourront s'implanter : / - sur les limites séparatives, / - en retrait de celles-ci d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade ($L = H/2$), sans être inférieure 3 mètre ».

10. En l'espèce, la construction projetée est accolée au mur délimitant les deux propriétés de sorte qu'elle sera implantée en limite séparative.

11. En second lieu, aux termes du même article U3 du PLU de la commune : « / 2. *Hauteur des constructions (...)* / Dans les secteurs d'Espace Patrimonial Proche du Rivage (EPPR) / • Dans les secteurs identifiés au Plan des Hauteurs comme Espace Patrimonial Proche du Rivage (EPPR), la hauteur maximale de façade des constructions ne pourra dépasser les hauteurs maximales de façade des constructions existantes situées à moins de 50 mètres des limites parcellaires du projet. / La hauteur maximale de façade des constructions projetées pourra dépasser la hauteur maximale calculée, dans la limite de 1 mètre supplémentaire, sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain. En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, le calcul de la hauteur maximale pourra s'effectuer au choix sur l'une ou l'autre des rues bordant le terrain. ».

12. Si les requérants soutiennent qu'en prévoyant une hauteur de 9,28 mètres au faitage, la construction principale dépassera les hauteurs de façade des constructions situées à proximité, notamment de la leur, qui présente une hauteur inférieure de 1,70 mètre, ce moyen est inopérant dès lors que le texte précité a trait aux hauteurs des façades et non au faitage. Ils ne se prévalent pas davantage d'une méconnaissance d'une hauteur de façade d'une construction de référence située alentour. Le moyen doit être par suite écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article U4 du PLU relatif à la qualité urbaine, architecturale et environnementale et de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

13. Aux termes de l'article U4 du PLU de la commune : « *Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (...)* / Sont interdites les constructions ne présentant pas une cohérence de volume et une homogénéité d'aspect et de matériaux, ou dont la couverture comporte des complications incompatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines ». Ces dispositions ont le même objet que celles de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et posent des exigences qui ne sont pas moindres. Dès lors, c'est par rapport aux dispositions du règlement du plan local d'urbanisme que doit être appréciée la légalité des permis accordés. Pour rechercher l'existence d'une atteinte à un paysage naturel de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il appartient à l'autorité administrative compétente d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site naturel 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.

14. Les requérants soutiennent que le projet en litige méconnaît ces dispositions de par sa hauteur, par l'usage de matériaux tels que l'aluminium ou le zinc et par l'absence de mansardes. Ils relèvent également que l'architecte des Bâtiments de France (ABF) avait indiqué une teinte pour les enduits qui n'est pas celle retenue par les pétitionnaires.

15. Il ressort toutefois des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet en litige, situé en site patrimonial remarquable en raison de sa covisibilité avec la Rance, comprend certes un certain nombre de maisons anciennes à l'architecture typique bretonne mais également des maisons plus modernes donnant à l'ensemble ce que le PLU reconnaît à une zone urbaine, à savoir une « *grande diversité des formes bâties et des fonctions urbaines* ». La future construction, avec son enduit pale, sa couverture ardoise à double pan et son garage en moellon de pierre, ne porte pas atteinte à l'aspect environnemental du secteur. Le projet a ainsi fait l'objet d'un avis favorable de l'ABF en date du 12 juillet 2021 qui a donné son accord assorti de prescriptions que le projet devra respecter. Le moyen doit être écarté.

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article U5 du PLU relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

16. Aux termes de l'article U5 du PLU : « *Le pourcentage d'espaces verts et libre minimal imposé est calculé à la parcelle ou à l'unité foncière. Il est fixé en fonction des secteurs figurant au Plan des Espaces Verts. / Pour mémoire, les surfaces d'espaces verts imposées peuvent être mutualisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. : / • Les espaces verts doivent comprendre des surfaces aménagées en pleine terre (jardins, pelouses,...) correspondant au pourcentage imposé au Plan des Espaces Verts, calculé à la parcelle ou à l'unité foncière. Cette disposition n'est pas applicable dans les secteurs U Centre Ville et U Clair de Lune. (...) / En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les surfaces minimales d'espaces verts imposées par le Plan des Espaces verts, justifiée par : / - l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux), / - la présence de galeries, de cavités souterraines, ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables), / - la présence avérée d'un patrimoine archéologique, / la disposition suivante s'applique en lieu et place : la surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de la superficie des espaces libres et doit comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre, couche drainante comprise. ».*

17. Les requérants soutiennent que, dès lors que la parcelle en litige mesure environ 254 m², elle doit comporter 101 m² d'espaces verts et libres sur la base de 40 %. En l'espèce, la notice paysagère, qui figure au dossier de permis de construire modificatif et fournit les informations utiles pour calculer le pourcentage d'espaces verts et libres, révèle que les minimums sont respectés dès lors que les espaces verts représentent 101,76 m² et que la surface de pleine terre est de 80,74 m², soit 40 % d'espaces verts et libres et 25 % de surfaces de pleine terre comme l'exige l'article U5 du règlement de zone. Le moyen doit être écarté.

18. Il résulte de ce qui précède que les conclusions à fin d'annulation des permis de construire accordés et de la décision rejetant leur recours gracieux présentées par les requérants doivent être rejetées ainsi que, par voie de conséquence, leurs conclusions à fin d'injonction.

Sur les frais liés au litige :

19. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la commune de Dinard, qui n'a pas la qualité de partie perdante, verse aux requérants la somme qu'ils demandent au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens.

20. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de faire droit aux conclusions présentées par la commune de Dinard tendant à l'application de ces mêmes dispositions et de mettre à la charge des requérants la somme de 1 000 euros à lui verser sur le fondement de ces dispositions.

D É C I D E :

Article 1^{er} : La requête de M. et Mme _____ est rejetée.

Article 2 : M. et Mme _____ verseront une somme de 1 000 euros à la commune de Dinard en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme _____
à M. _____ et Mme _____ et à la commune de Dinard.

Délibéré après l'audience du 6 novembre 2023, à laquelle siégeaient :

M. Etienvre, président,
M. Terras, premier conseiller,
Mme Le Berre, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 20 novembre 2023.

Le rapporteur,

Signé

F. Terras

Le président,

Signé

F. Etienvre

La greffière,

Signé

E. Douillard

La République mande et ordonne au préfet d'Ille-et-Vilaine en ce qui le concerne et 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.

