

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE NANTES

Reçu le

15 JAN. 2024

Mairie de DINARD

N° 21NT03581

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M.

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Anne-Maude Dubost
Rapporteure

La cour administrative d'appel de Nantes

M. Alexis Frank
Rapporteur public

(5^{ème} chambre)

Audience du 7 décembre 2023
Décision du 15 janvier 2024

C

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. [redacted] a demandé au tribunal administratif de Rennes d'annuler l'arrêté du 23 octobre 2018 par lequel le maire de Dinard (Ille-et-Vilaine) a délivré à la SCI [redacted] un permis de construire une maison d'habitation valant permis de démolir une maison préexistante sur un terrain cadastré section E n° 58, 59 et 818a situé 2, rue de l'Épave, ainsi que la décision implicite par laquelle a été rejeté son recours gracieux.

Par un jugement n° 1902107 du 26 octobre 2021, le tribunal administratif de Rennes a rejeté sa demande.

Procédure devant la cour :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 18 décembre 2021, 29 avril 2022, 22 juin 2022, 8 mars 2023 et 16 mars 2023, ce dernier n'ayant pas été communiqué, M. [redacted] représenté par Me Paul, demande à la cour :

1°) d'annuler ce jugement du tribunal administratif de Rennes du 26 octobre 2021;

2°) d'annuler l'arrêté du 23 octobre 2018 du maire de Dinard ainsi que la décision implicite par laquelle a été rejeté son recours gracieux ;

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

M. soutient que :

- le jugement est irrégulier dès lors qu'il n'est pas revêtu des signatures prévues par les dispositions de l'article R. 741-7 du code de justice administrative ;
- l'avis conforme du préfet est mal fondé et incomplet ;
- les omissions du dossier de demande de permis de construire ont faussé l'appréciation des services instructeurs et de l'architecte des bâtiments de France ;
- le dossier de demande de permis de construire méconnaît l'article A. 431-4 du code de l'urbanisme ;
- le projet architectural comporte des omissions et des erreurs ;
- le projet méconnaît la servitude « non aedificandi » liée à la présence du cimetière et l'autorisation requise par les dispositions de l'article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales n'a pas été sollicitée ;
- le dossier ne comporte pas la description des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 451-4 du code de l'urbanisme ;
- la SCI n'avait pas qualité pour former une demande de permis de construire impactant la clôture en limite séparative nord du terrain du projet ;
- les omissions et incohérences affectant la demande de permis de construire sont frauduleuses ;
- le projet méconnaît les prescriptions relatives au site patrimonial remarquable auquel appartient la parcelle d'implantation du projet ; le projet ne s'insère pas harmonieusement dans son environnement ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme dès lors qu'il porte atteinte au caractère des lieux avoisinants ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article R. 111-28 du code de l'urbanisme ;
- le maire aurait dû surseoir à statuer dans l'attente de l'adoption du plan local d'urbanisme dès lors que le projet méconnaît plusieurs orientations du projet d'aménagement et de développement durable ainsi que les dispositions U3, U4, U6 et U8 du règlement du futur plan local d'urbanisme et compromet son exécution.

Par un mémoire en défense, enregistré le 20 mai 2022, la commune de Dinard, représentée par Me Le Derf-Daniel, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. une somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- M. n'a pas intérêt pour agir ;
- les moyens soulevés par M. ne sont pas fondés.

Par des mémoires enregistrés les 31 mars 2022 et 15 février 2023, la SCI, représentée par Me Poilvet, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le recours gracieux n'a pas été notifié régulièrement ;
- M. n'a pas intérêt pour agir ;
- les moyens soulevés par M. ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code civil ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;
- la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 ;
- 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 Dubost,
- les conclusions de M. Frank, rapporteur public,
- les observations de Me Lefranc, représentant M. , en présence de l'intéressé, celles de Me Lefeuvre représentant la commune de Dinard et celles de Me Poilvet, représentant la SCI

Une note en délibéré, présentée par M. , a été enregistrée le 14 décembre 2023.

Une note en délibéré, présentée par la commune de Dinard, a été enregistrée le 15 décembre 2023.

Considérant ce qui suit :

1. La SCI a déposé le 31 juillet 2018 une demande de permis de construire une maison d'habitation en lieu et place d'une maison existante, sur un terrain cadastré section E n° 58, 59 et 818a, situé 2, rue de l'Épave à Dinard (Ille-et-Vilaine). Par un arrêté du 23 octobre 2018, le maire de Dinard lui a délivré le permis de construire sollicité. M. a formé un recours gracieux à l'encontre de cet arrêté qui a été implicitement rejeté par le maire de Dinard. M. a alors demandé au tribunal administratif de Rennes d'annuler ces deux décisions. Il relève appel du jugement du 26 octobre 2021 par lequel le tribunal administratif de Rennes a rejeté sa demande.

Sur la régularité du jugement attaqué :

2. Aux termes de l'article R. 741-7 du code de justice administrative : « *Dans les tribunaux administratifs et les cours administratives d'appel, la minute de la décision est signée par le président de la formation de jugement, le rapporteur et le greffier d'audience.* ».

3. Il ressort des pièces de la procédure que la minute du jugement attaqué comporte l'ensemble des signatures requises par ces dispositions. Par suite, le moyen tiré de ce que ce jugement serait entaché d'une irrégularité, faute d'être revêtu des signatures du président, du rapporteur et du greffier, doit être écarté.

Sur le bien-fondé du jugement attaqué :

En ce qui concerne l'avis émis par le préfet :

4. Aux termes de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme : « (...) *Les plans d'occupation des sols qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme, en application des articles L. 123-1 et suivants, au plus tard le 31 décembre 2015 sont caducs à compter de cette*

date. La caducité du plan d'occupation des sols ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur. A compter du 1er janvier 2016, les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 s'appliquent sur le territoire communal dont le plan d'occupation des sols est caduc. Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction en vigueur au lendemain de la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de cette même loi. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans. ». Aux termes de l'article L. 422-5 du même code : « Lorsque le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent, il recueille l'avis conforme du préfet si le projet est situé : a) Sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ; (...) ».

5. Il ressort des pièces du dossier qu'à la date du 26 mars 2017, la révision du plan d'occupation des sols valant plan local d'urbanisme n'avait pas encore été approuvée. A compter de cette date, le plan d'occupation des sols de la commune de Dinard était devenu caduc et les dispositions du règlement national d'urbanisme s'appliquaient donc sur le territoire de la commune.

6. Il ressort de l'avis émis par le préfet sur le projet litigieux, le 31 août 2018, que celui-ci s'est fondé, pour émettre un avis favorable, sur ce que le projet ne méconnaît pas les dispositions de l'article L. 111-13 du code de l'urbanisme qui n'étaient pas abrogées. Aucune disposition législative ni réglementaire ne définit les dispositions sur lesquelles le préfet doit se prononcer dans le cadre de l'avis qu'il émet et qui n'avait d'ailleurs pas à être motivé. Si le maire a compétence liée pour refuser un permis de construire en cas d'avis défavorable du préfet, il n'est en revanche pas tenu de suivre un avis favorable de ce même préfet et peut, lorsqu'il estime disposer d'un motif légal de le faire au titre d'autres dispositions que celles ayant donné lieu à cet avis, refuser d'accorder le permis de construire sollicité. Dans ces conditions, le préfet était fondé à rappeler à l'autorité compétente, dans son avis précité, que cet avis favorable ne l'exonère pas de vérifier le respect des dispositions du règlement national d'urbanisme. Par suite, le moyen tiré de ce que l'avis du préfet serait irrégulier et mal fondé doit être écarté.

En ce qui concerne la qualité du pétitionnaire du permis de construire :

7. Aux termes de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme : « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ; (...).* Aux termes de l'article R. 431-5 du même code : « *La demande de permis de construire (.../...) comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R*423-1 pour déposer une demande de permis* ». Les dispositions de l'article 653 du code civil établissent une présomption légale de copropriété des murs séparatifs de propriété.

8. Il résulte des dispositions rappelées au point précédent, notamment du b) de l'article R. 423-1, qu'une demande de permis de construire concernant un mur séparatif de propriété peut, alors même que les travaux en cause pourraient être contestés par les autres propriétaires devant le juge judiciaire sur le fondement des articles 653 et suivants du code civil, être présentée par un

seul co-indivisaire. En conséquence, sous réserve de la fraude, dès lors que le pétitionnaire fournit l'attestation, prévue à l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme, selon laquelle il remplit les conditions définies à l'article R. 423-1 pour déposer une demande de permis, il doit être regardé comme ayant qualité pour présenter cette demande, sans que l'autorité administrative puisse exiger de lui la production d'un document établissant soit qu'il est seul propriétaire du mur mitoyen, soit qu'il a l'accord de l'autre copropriétaire de ce mur.

9. Il ressort des pièces du dossier que le mur et la clôture érigés en limite nord du terrain d'assiette du projet séparent la propriété de la SCI de celle de M. et bénéficient par suite, comme il vient d'être dit, d'une présomption de mitoyenneté. Dans ces conditions, en tant que co-indivisaire de la clôture litigieuse, la SCI disposait de la qualité prévue par le b) de l'article R. 421-3 du code de l'urbanisme pour présenter une demande de permis de construire comprenant notamment le remplacement de cette clôture, sans qu'aucune fraude ne puisse lui être reprochée. Par suite, le moyen tiré de ce que la SCI ne disposait pas de la qualité pour déposer le permis de construire en litige doit être écarté.

En ce qui concerne le dossier de permis de construire :

10. 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.

S'agissant du formulaire Cerfa :

11. Aux termes de l'article de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme : « *La demande de permis de construire précise : (...) / c) La localisation et la superficie du ou des terrains ; (...) / f) La surface de plancher des constructions projetées, s'il y a lieu répartie selon les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ; / (...)* ». Aux termes de l'article A. 431-4 du même code : « *La demande de permis de construire prévue aux articles R. 421-1 et R. 421-14 à R. 421-16 est établie conformément aux formulaires enregistrés par le secrétariat général pour la modernisation de l'action publique (...)* ». Aux termes de l'article R. 451-1 de ce même code : « *La demande de permis de démolir précise : (...) / c) La date approximative à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits ; (...)* ».

12. En premier lieu, si la mention relative à la date approximative de construction du bâtiment dont la démolition est envisagée n'a pas été renseignée à l'appui de la demande formée, la notice architecturale indique que « la maison actuelle, présente, des défauts structurels, et elle a peu d'intérêt architectural ». Ainsi, et alors que les plans et des photographies de la construction à démolir étaient produits à l'appui de la demande, il ne ressort pas des pièces du dossier que cette omission aurait faussé l'appréciation du service instructeur sur le respect, par le projet de démolition de la SCI, des règles d'urbanisme applicables.

13. En deuxième lieu, le formulaire Cerfa de demande de permis ne renseigne pas, dans l'encadré n° 7 prévu à cet effet, que le projet se trouve dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable. Toutefois, la notice architecturale du même dossier précise que le projet se trouve dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de Dinard. Or il résulte

du II de l'article 112 de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, que la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de Dinard est devenue de plein droit un site patrimonial remarquable à compter de la date de publication de cette loi. Ainsi, la mention de ce que la parcelle d'implantation du projet appartient à la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de Dinard est de nature à avoir pallié l'absence de mention du site patrimonial remarquable au sein du formulaire Cerfa.

14. En troisième lieu, l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme dispose que : « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. (...)* ».

15. Alors que le plan d'occupation des sols de la commune de Dinard a été approuvé le 19 mai 1980, à la date de l'arrêté contesté, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement par arrêté du préfet d'Ille-et-Vilaine le 2 février 1959 étaient devenues caduques. Ainsi, la circonstance que le formulaire de demande de permis de construire a indiqué que le terrain d'assiette n'était pas compris dans le périmètre autorisé d'un lotissement n'a pu fausser l'appréciation du service instructeur sur le respect, par le projet, de la réglementation applicable.

16. En quatrième lieu, si M. soutient que le tableau des surfaces de plancher, bien que corrigé par l'arrêté du maire du 1^{er} octobre 2020 rectifiant son arrêté du 23 octobre 2018, ne fait pas figurer la réalité des surfaces à démolir qui sont majorées, les éléments produits ne permettent pas de l'établir. A cet égard, alors que M. soutient que la construction dont la démolition est envisagée comporterait deux garages dont les surfaces doivent être soustraites de la surface de plancher, il ressort de l'acte de constitution de la SCI du 25 juillet 1996 que la construction existante en cause comporte les pièces suivantes : entrée, séjour, cuisine, salle de bains, deux wc, quatre chambres, véranda, autre pièce ainsi qu'un grenier aménagé. En outre, le dossier de permis de construire comporte également des photographies, un plan de masse et des plans de « coupe paysagère » de la construction existante à démolir. Par suite, l'inexactitude alléguée n'a pu fausser l'appréciation du service instructeur sur le respect, par le projet, de la réglementation applicable.

17. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de l'incomplétude du formulaire de demande de permis, qui ne comportait pas d'informations de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable, doit être écarté.

S'agissant du projet architectural :

18. 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 ; (...) ». Aux termes de l'article R. 431-9 du même code : « *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. (...)* ». Aux termes de l'article R. 431-10 de ce 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* ».

19. En premier lieu, aux termes de l'article L. 2223-1 du code général des collectivités territoriales : « *(...) La création, l'agrandissement et la translation d'un cimetière sont décidés par le conseil municipal. Toutefois, dans les communes urbaines et à l'intérieur des périmètres d'agglomération, la création, l'agrandissement et la translation d'un cimetière à moins de 35 mètres des habitations sont autorisés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département, pris après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.* ». Aux termes de l'article L. 2223-5 de ce code : « *Nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes. (...)* ». Aux termes de l'article L. 2223-6 du même code : « *En cas de translation de cimetières, les cimetières existants sont fermés dès que les nouveaux emplacements sont disposés à recevoir les inhumations. Ils restent dans l'état où ils se trouvent, sans que l'on en puisse faire usage pendant cinq ans. (...)* »

20. M. _____ soutient que la notice du projet architectural devait faire figurer la servitude légale liée à la proximité du cimetière de Saint-Enogat grevant la parcelle d'implantation du projet. Toutefois, d'une part, et pour les mêmes motifs que ceux énoncés au point 15 du présent arrêt, la circonstance que le cahier des charges du lotissement approuvé en 1959 ait alors mentionné une telle servitude est sans incidence sur la légalité de la décision en litige. D'autre part, il ne résulte pas des dispositions citées au point 19 que celles-ci imposeraient une servitude légale de 35 mètres autour du cimetière ancien de Saint-Enogat, qui est par ailleurs désaffecté. A cet égard, il ressort tant des documents graphiques du plan d'occupation de la commune de Dinard qu'aucune servitude d'utilité publique ne grève les parcelles situées à moins de 35 mètres dudit cimetière.

21. En deuxième lieu, le plan de façade est de l'état futur produit à l'appui de la demande de permis ne fait pas apparaître la déclivité affectant le côté nord-est de la parcelle. Toutefois, d'une part, le service instructeur a été mis à même de constater le dénivelé descendant de la rue de l'Épave vers la propriété occupée par M. _____ sur le plan intitulé « coupe paysagère état futur ». D'autre part, les échelles des plans de façade et des plans intitulés « coupe paysagère »

lui ont permis de reconstituer le niveau du terrain naturel. Dans ces conditions, le service instructeur a pu déterminer la hauteur du niveau du terrain naturel en limite séparative nord.

22. En troisième lieu, si M. soutient que le plan de façade est de l'état existant fait figurer un niveau 0.00 du terrain naturel qui ne correspond pas, à un peu plus de 40 cm près, à la hauteur du terrain au droit de la construction existante, il n'établit pas que cette erreur impacterait également les plans de façade de la construction à l'état futur en faussant par là même l'appréciation du projet en ce qui concerne les hauteurs de la construction projetée. En outre, il ressort du plan de coupe paysagère à l'état futur, qui fait figurer le dénivelé du terrain, qu'en limite séparative de propriété, le mur sera d'une hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel du projet situé à son aplomb. Ainsi, alors qu'aucune disposition n'impose de mesurer la hauteur de la construction projetée à partir du fonds voisin, M. n'est pas fondé à soutenir que pour le calcul de la hauteur de ce mur, le pétitionnaire devait prendre pour référence le fond voisin lui appartenant dont la hauteur serait inférieure de 80 cm à celui appartenant à la SCI ..

23. En quatrième lieu, si certaines clôtures en limite séparative ne sont pas représentées sur les plans produits, il ressort toutefois de la notice architecturale que celles-ci sont remplacées et doublées de haies vives. M. n'est donc pas fondé à soutenir que ces clôtures seraient supprimées ni que le service instructeur aurait été induit en erreur pour l'application de la réglementation relative au secteur patrimonial remarquable.

24. En cinquième lieu, M. soutient que l'erreur dans le calcul de la surface de plancher n'a pas permis au service instructeur d'apprécier l'emprise et la consistance de la construction à démolir, conduisant ainsi à une appréciation erronée quant à la densification de la parcelle. Toutefois, comme il a été dit au point 16, l'erreur de calcul des surfaces de plancher n'est pas démontrée par les pièces du dossier. En outre, les plans de masse, de « coupe paysagère » et de toiture de la construction existante ont permis au service instructeur d'apprécier le respect, par le projet, de la réglementation applicable.

25. En sixième lieu, si le document graphique du dossier de demande de permis de construire ne fait pas figurer les constructions situées à proximité immédiate du projet, il est toutefois utilement complété par les photographies A, C et D de l'environnement proche et du paysage lointain ainsi que par les indications écrites portées dans la notice architecturale. Dans leur ensemble, ces éléments permettent d'apprécier l'insertion de la construction dans son environnement, de sorte que l'appréciation du service instructeur sur l'insertion générale de la construction dans son environnement n'a pu être faussée.

26. En septième lieu, aux termes de l'article R. 431-14 du code de l'urbanisme : *« Lorsque le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, la notice mentionnée à l'article R. 431-8 indique en outre les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux ».*

27. Il ressort de la notice architecturale produite au soutien de la demande de permis de construire que celle-ci présente les matériaux dont l'utilisation est prévue pour la construction projetée. A cet égard, l'architecte des bâtiments de France a formulé des prescriptions dans son avis émis le 8 octobre 2018 qui ont été reprises dans l'arrêté contesté. Si M. soutient que les matériaux utilisés pour la réalisation des clôtures en limite parcellaire ne sont pas mentionnés au sein de cette notice, il résulte des termes de cette dernière que ces clôtures feront l'objet d'un remplacement sans modification et qu'elles seront doublées d'une haie vive.

28. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré du caractère insuffisant du projet architectural, lequel ne comporte pas d'inexactitudes ou omissions de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable, doit être écarté.

S'agissant de la description des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé :

29. Aux termes de l'article R. 451-4 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'immeuble est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, le dossier joint à la demande comprend en outre la description des moyens mis en œuvre dans la démolition pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé.* ».

30. Le dossier de permis de construire déposé par la SCI ne comprend pas la description prévue par les dispositions précitées. Toutefois, le cahier des prescriptions architecturales du site patrimonial remarquable, dans le secteur central 2 auquel appartient la parcelle d'implantation du projet, ne prévoit aucune protection particulière concernant la maison à démolir. En outre, il ne ressort pas des pièces produites, que les clôtures situées en limite parcellaire, constituées d'un muret supportant un simple grillage et non une grille, feraient l'objet d'une protection au titre des prescriptions générales du site. Dans ces circonstances, le défaut de description des moyens mis en œuvre dans la démolition pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé n'a pas été de nature à fausser l'appréciation du service instructeur ou de l'autorité compétente en matière de patrimoine sur le respect, par le projet, de la réglementation applicable. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 451-4 du code de l'urbanisme doit être écarté.

S'agissant du défaut de production d'une étude hydraulique et de présentation des immeubles existants de part et d'autre du projet sur une longueur de 15 mètres :

31. Aux termes de l'article R. 431-4 du code de l'urbanisme : « *La demande de permis de construire comprend : / a) Les informations mentionnées aux articles R. 431-5 à R. 431-12 ; / b) Les pièces complémentaires mentionnées aux articles R. 431-13 à R. * 431-33-1 ; / c) Les informations prévues aux articles R. 431-34 et R. 431-34-1. (...) / Aucune autre information ou pièce ne peut être exigée par l'autorité compétente* ».

32. Il ne résulte d'aucun des articles cités à l'article R. 431-4 du code de l'urbanisme qu'un dossier de demande de permis de construire doit comporter une note hydraulique ni, dans les sites patrimoniaux remarquables, une présentation des immeubles existants de part et d'autre du projet sur une longueur de 15 mètres. Par suite, les moyens tirés du défaut, dans le dossier de permis de construire, d'une note hydraulique et d'une présentation des immeubles existants de part et d'autre sur une longueur de 15 mètres ne peuvent qu'être écartés.

En ce qui concerne l'autorisation prévue par les dispositions de l'article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales :

33. Aux termes de l'article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales : « *Nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes. (...)* ». Aux termes de l'article R. 425-13 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le projet porte sur une construction située à moins*

de 100 mètres d'un cimetière transféré, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord du maire, si celui-ci n'est pas l'autorité compétente pour délivrer le permis. ».

34. Il résulte de ce qui a été au point 20, qu'aucune servitude d'utilité publique liée à la proximité du cimetière de Saint-Enogat ne grève le terrain d'assiette du projet. Par suite, le moyen tiré de ce que le projet ne disposerait pas de l'autorisation exigée par les dispositions de l'article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales précitées ne peut qu'être écarté. En tout état de cause, alors que le maire est l'autorité compétente pour délivrer le permis contesté, le permis de construire en litige tient lieu de l'autorisation prévue par les dispositions précitées.

En ce qui concerne le caractère frauduleux des omissions et incohérences du dossier de demande :

35. Il résulte de ce qui a été dit aux points précédents que les erreurs et insuffisances alléguées du dossier de demande sont, soit infondées, soit insusceptibles d'affecter l'appréciation portée par le service instructeur sur le respect, par le projet, de la réglementation applicable. Dans ces conditions, les pièces du dossier ne permettent pas d'établir la fraude dont M. se prévaut.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des prescriptions du cahier des charges du site patrimonial remarquable :

36. Aux termes des prescriptions générales du cahier des prescriptions architecturales du secteur central 2 : « (...) *L'environnement immédiat de ces villas (...) ne devra pas être modifié et des dispositions particulières devront être prises sur les parcelles voisines pour limiter la hauteur des immeubles qui y seront éventuellement construits. Une hauteur maximale de R+2 ou 9 m à l'égout du toit est imposée. (...) Constructions neuves : les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement tant par leur échelle, leur volumétrie que par les matériaux utilisés dans leur réalisation. Le matériau de couverture sera l'ardoise. (...) Clôtures : les clôtures en maçonnerie surmontées de grilles seront maintenues. Pour les nouvelles clôtures sur rue on évitera le grillage auquel on préférera le bois ou la serrurerie et si ce n'est pas possible, une simple haie vive. La hauteur totale pourra atteindre celle des clôtures environnantes (1,60 m ou même quelquefois 1,80 m). (...) ».*

37. En premier lieu, M. soutient que le projet concernant les clôtures en limite séparative de propriété méconnaît les prescriptions précitées dès lors qu'il conduit à la suppression de clôtures faisant l'objet d'une protection. Toutefois, d'une part, il ressort des pièces du dossier que les clôtures existantes qui sont composées d'un muret maçonné surmonté d'un simple grillage et non d'une grille, ne font pas l'objet d'une protection au titre de ces dispositions et, d'autre part, que les clôtures en limite séparative de propriété, à l'exception de celle qui est située du côté de la rue de l'Epave, seront remplacées sans modification et doublées d'une haie vive.

38. En deuxième lieu, il ressort des pièces du dossier que la construction projetée se présente sur deux niveaux et que sa hauteur à l'égout du toit est de 5,50 mètres, inférieure à la hauteur maximale prévue par les prescriptions citées au point 36 du présent arrêt.

39. En troisième lieu, il ressort des pièces du dossier que le secteur d'implantation du projet, qui présente un aspect semi urbain, comporte des villas d'un à deux étages entourées de jardins spacieux et de petits immeubles R+2 et R+3 édifiés en ordre discontinu. Y sont implantées

des villas édifiées entre 1850 et 1914 dont l'objectif du site patrimonial remarquable est de les préserver ainsi que des hôtels, souvent transformés, de la même époque, mais aussi des villas construites entre les deux guerres et plus récemment, qui présentent un intérêt architectural moindre, ainsi que des petits immeubles construits après 1950. D'abord, si M. : soutient que la construction dont le projet prévoit la démolition présenterait des caractéristiques des maisons des cités ouvrières dinardaises du début du XXe siècle, cette construction ne fait pas l'objet d'une protection particulière au titre du site patrimonial remarquable et il ne ressort pas des pièces du dossier qu'elle présenterait un intérêt architectural particulier. Ensuite, les pièces du dossier ne permettent pas non plus de démontrer que la hauteur de la construction projetée, qui s'élève à 5,50 mètres à l'égout du toit, serait supérieure à celle des constructions du secteur central 2, qui comme il a été dit, présentent des gabarits divers. Il ressort de la notice architecturale que l'orientation de la construction est prévue pour être en adéquation avec l'orientation des maisons avoisinantes et que les matériaux utilisés sont en pierre du pays, bardage bois et enduits. Ces éléments permettront l'insertion paysagère de la construction au sein de son environnement dont les constructions sont d'époques et de styles divers. Enfin, l'architecte des bâtiments de France a, le 8 octobre 2018, donné son accord au projet, assorti de prescriptions relatives à la couverture, aux fenêtres et aux revêtements de façade dans le but d'assurer la conformité du projet au secteur protégé et qui ont été reprises dans l'arrêté contesté. Dans ces conditions, l'apparence et la volumétrie du projet contesté ne méconnaissent pas les prescriptions précitées du site patrimonial remarquable.

40. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de ce que le projet en litige méconnaîtrait les prescriptions du site patrimonial remarquable doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

41. Aux termes de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

42. La construction projetée, n'est pas, comme il a été dit point 39 du présent arrêt, de nature à porter à ce quartier dinardais du bord de mer une atteinte telle que le maire de Dinard aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en ne faisant pas usage des pouvoirs qu'il tient de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 111-28 du code de l'urbanisme :

43. Aux termes de l'article R. 111-28 du code de l'urbanisme : « *Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières* ».

44. Le projet en litige est situé en face du cimetière de Saint-Enogat et les bâtiments qui l'avoisinent sont d'époques et de gabarits divers. Il ressort des pièces du dossier que des constructions situées à proximité du projet contesté sont d'une hauteur supérieure à celui-ci. A cet égard, le presbytère de Saint-Enogat et le bâtiment collectif situé au nord du projet, de l'autre côté

de la rue de l'Épave, peuvent être regardés comme des constructions avoisinantes du projet de construction de la SCI pour l'application de ces dispositions. En outre comme il a été dit au point 39, d'autres constructions, appartenant au secteur central 2 du site patrimonial remarquable, sont également d'une hauteur supérieure au projet contesté. Dans ces conditions, il ne ressort pas des pièces du dossier qu'en autorisant le projet en litige sans le subordonner à des prescriptions particulières, le maire de Dinard aurait entaché sa décision d'une erreur manifeste d'appréciation et le moyen doit, par suite, être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme :

45. Aux termes des dispositions de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme : « (...) *L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.* ».

46. Il ressort des pièces du dossier que les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ont été débattues le 30 mai 2016 et qu'à la date de l'arrêté contesté, le plan local d'urbanisme de la commune de Dinard n'avait pas encore été approuvé.

S'agissant du non-respect des dispositions des orientations du projet d'aménagement et de développement durable :

47. Si le projet d'aménagement et de développement durable prévu par l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation de construire, il appartient à l'autorité saisie d'une demande de permis de construire de prendre en compte les orientations d'un tel projet, dès lors qu'elles traduisent un état suffisamment avancé du futur plan local d'urbanisme, pour apprécier si la construction envisagée serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution de ce plan et décider, le cas échéant, de surseoir à statuer sur la demande en application de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme.

48. En premier lieu, si le requérant soutient que le projet méconnaît l'orientation visant à adopter une vision extensive et évolutive du patrimoine, il ressort des orientations du projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Dinard, que celui-ci vise à valoriser le patrimoine architectural caractéristique de la commune tout en permettant son évolution, en envisageant une « écriture architecturale contemporaine ». A ce titre, le projet souligne que les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans une tradition dinardaise d'innovation architecturale. Dans ces conditions, le projet en litige ne méconnaît pas l'orientation précédemment citée.

49. En second lieu, il ressort de l'orientation « adapter l'intensification urbaine à la morphologie des quartiers » que celle-ci vise à permettre l'évolution des typologies bâties, une densification douce « à la parcelle » pour réaliser de nouveaux logements et répondre aux projets de chacun et enfin à adapter et réhabiliter le parc ancien. Le projet contesté consistant en la démolition d'une maison individuelle ancienne d'une surface de plancher de 161,30 m² qui ne présente pas d'intérêt architectural particulier et en l'édification d'une maison individuelle d'une surface de plancher de 309,40 m², ne méconnaît pas ces orientations.

50. Il résulte de ce qui précède que le projet contesté ne méconnaît pas les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.

S'agissant du non-respect des dispositions de l'article U3 du règlement du projet de plan local d'urbanisme :

51. Aux termes de l'article U3 du règlement du projet de plan local d'urbanisme de Dinard : « *Dans les tissus urbains aérés les constructions devront s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les constructions devront observer un retrait sur les limites séparatives au moins égal à la moitié de leur hauteur de façade (...) sans être inférieure à 3 mètres. (...) Les hauteurs des constructions sont mesurées du terrain naturel (...) à l'égout de toiture (...) Dans les secteurs identifiés au plan des hauteurs comme espace patrimonial proche du rivage, la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser les hauteurs maximales de façade des constructions existantes donnant sur la même rue et 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 (...)* ».

52. Le projet contesté est implanté au sein du secteur U3 « Roger Vercel » appartenant au tissu urbain aéré et au secteur de l'espace patrimonial proche du rivage.

53. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier, d'une part, que le volume principal de la construction est implanté à une distance de 3,76 mètres de la voie publique. D'autre part, le volume secondaire situé en limite nord est implanté en limite séparative de la parcelle et le volume bas situé en limite nord-est, comprenant le préau et le local à vélo, est implanté en limite de voie publique. Dans ces conditions, le projet en litige méconnaît, s'agissant de son implantation, les dispositions de l'article U3 précité.

54. En second lieu, alors que l'immeuble du presbytère, d'une hauteur équivalente à celle de l'opération projetée, est situé dans la rue de l'Epave à moins de 50 mètres de cette dernière, la hauteur de la construction autorisée n'est pas supérieure aux constructions avoisinantes situées dans la même rue dans un rayon de 50 mètres des limites parcellaires. Dans ces conditions, le projet en litige ne méconnaît pas les dispositions de l'article U3 précité s'agissant de sa hauteur.

S'agissant du non-respect des dispositions de l'article U4 du règlement du projet de plan local d'urbanisme :

55. Aux termes de l'article U4 du règlement du projet de plan local d'urbanisme de Dinard : « *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, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (...)* ».

56. Pour les mêmes motifs que ceux qui ont été énoncés aux points 37 à 39 du présent arrêt, le projet ne méconnaît pas les dispositions de l'article U4 précité.

S'agissant du non-respect des dispositions de l'article U6 du règlement du projet de plan local d'urbanisme :

57. Aux termes de l'article U6 du règlement du projet de plan local d'urbanisme de Dinard : « *(...) Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, restructuration, changement de*

destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'en cas d'augmentation de la surface de plancher (...) en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination est conservée. (...) Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, de capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi à l'entier supérieur. Logements : 1 place par tranche engagée de 80 m² de surface de plancher (...). En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme, à savoir : - l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres du projet. / - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant (...) situé dans un rayon de 500 mètres (...) Les stationnements en surface devront être les moins visibles possible depuis la rue en privilégiant une implantation à l'arrière des constructions (...). Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos (...) ».

58. En premier lieu, le projet en litige qui porte sur une surface de plancher de 309,40 m² doit, en application de ces dispositions, prévoir la réalisation de 4 places de stationnement. Le projet contesté, qui ne comporte que deux places de stationnement, méconnaît donc les dispositions précitées. Toutefois, alors que le projet en litige vise à la création d'un seul logement, et que les dispositions de l'article U6 qui viennent d'être citées prévoient la possibilité de déroger à l'obligation de création de places de stationnement par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé ou public de stationnement, l'insuffisance de places de stationnement constatée n'est pas de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme de Dinard.

59. En deuxième lieu, il résulte des dispositions précitées que l'aménagement de places de stationnement à l'arrière des constructions ne constitue pas une obligation mais une simple préconisation. Par suite, le projet en litige ne méconnaît pas les dispositions de l'article U8 du plan local d'urbanisme concernant l'aménagement des places de stationnement.

60. En troisième lieu, il ressort de la notice architecturale du dossier de permis de construire qu'un local à vélo sera construit dans le volume bas situé en limite nord-est de la parcelle. Si comme il a été dit, ce bâtiment méconnaît les règles d'implantation prévues par les dispositions de l'article U3 du règlement du projet de plan local d'urbanisme, une telle méconnaissance n'a toutefois pas pour effet de supprimer l'existence de cet aménagement. Par suite, le projet contesté ne méconnaît pas les dispositions de l'article U6 du règlement du projet de plan local d'urbanisme qui prescrit la création de locaux à vélos.

S'agissant du non-respect des dispositions de l'article U8 du règlement du projet de plan local d'urbanisme :

61. Aux termes de l'article U8 du règlement du projet de plan local d'urbanisme de Dinard : « (...) Tout projet devra prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte suffisamment dimensionné ».

62. Il ressort de la notice architecturale du dossier de permis de construire que le local bas destiné aux vélos, construit dans le volume bas situé en limite nord-est de la parcelle, permettra également le stockage des conteneurs d'ordures ménagères. Si comme il a été dit, ce bâtiment méconnaît les règles d'implantation prévues par les dispositions de l'article U3 du règlement, une

telle méconnaissance n'a toutefois pas pour effet de supprimer l'existence de cet aménagement. Par suite, le projet contesté ne méconnaît pas les dispositions de l'article U8 du règlement du projet de plan local d'urbanisme.

63. Il résulte des points 47 à 62 du présent arrêt que, si l'arrêté contesté méconnaît certaines dispositions du projet de plan local d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation de la construction et le nombre de places de stationnement, ces circonstances, prises isolément ou dans leur ensemble, ne sont pas de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme. Par suite, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation commise par le maire à défaut de surseoir à statuer sur la demande de permis de construire en application de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme doit être écarté.

64. Il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les fins de non-recevoir opposées en défense, que M. n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Rennes a rejeté sa demande.

Sur les frais liés au litige :

65. 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 à M. : la somme que celui-ci réclame au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens.

66. En revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. une somme de 750 euros à verser à la commune de Dinard et une somme de 750 euros à verser à la SCI au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DÉCIDE :

Article 1 : La requête de M. est rejetée.

Article 2 : M. versera à la commune de Dinard et à la SCI une somme de 750 euros chacune au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. , à la commune de Dinard et à la SCI

Délibéré après l'audience du 7 décembre 2023, à laquelle siégeaient :

- M. Degommier, président de chambre,
- M. Rivas, président-assesseur,
- Mme Dubost, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 15 janvier 2024.

La rapporteure,

Le président,

A.-M. DUBOST

S. DEGOMMIER

La greffière,

S. PIERODÉ

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.