

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE RENNES**

**N<sup>os</sup> 2103809 et 2103810**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

M. et Mme G. et autres

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. François Bozzi  
Rapporteur

Le tribunal administratif de Rennes

M. Pierre Vennéguès  
Rapporteur public

(1<sup>re</sup> chambre)

Audience du 22 mai 2023  
Décision du 2 juin 2023

68-03  
C

Vu les procédures suivantes :

I. Par une requête et quatre mémoires, enregistrés le 22 juillet 2021 et les 20 février, 2 mai, 23 juin et 29 septembre 2022, sous le n° 2103809, M. et Mme G., représentés par Me Bourges-Bonnat, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 9 février 2021 par lequel le maire de T. a accordé à la société civile de construction vente (SCCV) D. un permis de construire un immeuble de 7 logements valant autorisation de démolir un appentis et division d'un terrain situé xxx ;

2°) d'annuler l'arrêté du 7 avril 2022 par lequel le maire de T. a délivré à la Société D. un permis de construire modificatif ;

3°) d'annuler la décision du 14 mai 2021 rejetant leur recours gracieux à l'encontre du permis de construire en date du 9 février 2021 ;

4°) de mettre à la charge de la commune de T. le versement de la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- le dossier de demande de permis de construire initial est incomplet ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article 18 des dispositions générales du plan local d'urbanisme relatif au stationnement ;
- il méconnaît les dispositions de l'article Ua4D du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article Ua7B du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article Ua7A3 du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article Ua13 du plan local d'urbanisme ;

- il méconnaît les dispositions des articles Ua11 du plan local d'urbanisme et R. 111-27 du code de l'urbanisme ;
- la division parcellaire est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

Par quatre mémoires en défense, enregistrés le 20 décembre 2021 et les 18 et 19 mai et 11 octobre 2022, la commune de T., représentée par Me Eveno, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. et Mme G. le versement de la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Par quatre mémoires, enregistrés le 9 mars, le 17 mai, le 21 juillet et le 14 octobre 2022, la Société D., représentée par la SELARL Le Roy, Gourvenec, Prieur, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. et Mme G. le versement de la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

**II.** Par une requête et quatre mémoires, enregistrés le 22 juillet 2021 et les 20 février, 2 mai, 23 juin et 29 septembre 2022, sous le n° 2103810, M. et Mme B., représentés par Me Bourges-Bonnat, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 9 février 2021 par lequel le maire de T. a accordé à la Société D. un permis de construire un immeuble de 7 logements valant autorisation de démolir un appentis et division d'un terrain situé xxx ;

2°) d'annuler l'arrêté du 7 avril 2022 par lequel le maire de T. a délivré à la Société D. un permis de construire modificatif ;

3°) d'annuler la décision du 14 mai 2021 rejetant leur recours gracieux à l'encontre du permis de construire en date du 9 février 2021 ;

4°) de mettre à la charge de la commune de T. le versement de la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761 1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- le dossier de demande de permis de construire initial est incomplet ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article 18 des dispositions générales du plan local d'urbanisme relatif au stationnement ;
- il méconnaît les dispositions de l'article Ua4D du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article Ua7B du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article Ua7A3 du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article Ua13 du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions des articles Ua11 du plan local d'urbanisme et R. 111-27 du code de l'urbanisme ;
- la division parcellaire est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

Par quatre mémoires en défense, enregistrés le 20 décembre 2021 et les 18 et 19 mai et 11 octobre 2022, la commune de T., représentée par Me Eveno, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. et Mme B. le versement de la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Par quatre mémoires, enregistrés le 9 mars, le 17 mai, le 21 juillet et le 14 octobre 2022, la Société D., représentée par la SELARL Le Roy, Gourvennec, Prieur, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. et Mme B. le versement de la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces des dossiers.

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 M. Bozzi,
- les conclusions de M. Venneguès, rapporteur public,
- et les observations de Me Bourges-Bonnat, représentant M. et Mme G. et M. et Mme B., de Me Eveno, représentant la commune de T., et de Me Trémouilles, de la SELARL Le Roy, Gourvennec, Prieur, représentant la Société D..

Considérant ce qui suit :

1. Par arrêté du 9 février 2021, le maire de la commune de T. a délivré à la société civile de construction vente (SCCV) D. un permis de construire pour la réalisation d'un immeuble collectif de sept logements valant division, sur un terrain situé xxx, parcelles cadastrées section yyy. Par un arrêté du 7 avril 2022, le maire a délivré un permis de construire modificatif en cours d'instance. Par les requêtes susvisées, les époux G. et B. demandent au tribunal l'annulation des arrêtés du 9 février 2021 et du 7 avril 2022, ensemble les décisions du maire rejetant leurs recours gracieux exercés à l'encontre du permis de construire initial.

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'incomplétude du dossier de demande de permis de construire :

3. Il ressort en l'espèce du dossier de demande de permis de construire que la notice architecturale PC4 décrit l'état initial du terrain d'assiette du projet ainsi que l'environnement caractérisant le quartier au sein duquel le projet de construction est envisagé. La notice mentionne notamment la présence de maisons identifiées comme étant « remarquables » au plan local d'urbanisme.

4. En outre, le reportage photographique PC7 et PC8 permet d'apprécier la variété des styles architecturaux en présence, dans la rue (...). notamment, et de noter l'existence de bâtisses aux lignes esthétiques les classant dans la catégorie des hôtels particuliers et des maisons de maître.

5. De plus, le dossier comprend trois documents graphiques PC6 permettant d'appréhender l'insertion du projet dans son environnement depuis deux angles opposés de la (...), ainsi que depuis le fond de la parcelle d'implantation du projet.

6. Enfin, la notice architecturale précise que les proportions du bâtiment projeté « s'intègrent aux constructions existantes en épousant les épannelages voisins et respectant les formes urbaines existantes », que « l'édifice vient se glisser dans le vide parcellaire tout en respectant les alignements de façades voisines » et « qu'aucun retrait ni avancée ne s'établit en façade afin de protéger la perspective de la rue donnant sur les halles (...) ».

7. L'ensemble de ces éléments ont ainsi permis au service instructeur de prendre connaissance du parti architectural retenu et des orientations choisies pour en assurer son intégration dans le secteur de la (...). Le moyen tiré de l'incomplétude du dossier de demande de permis de construire doit, dès lors, être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article 18 des dispositions générales du plan local d'urbanisme relatif au stationnement :

8. Aux termes de l'article 18 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de T. : « *Les règles relatives au stationnement sont différenciées : / • selon 9 catégories de constructions\*, le cas échéant par assimilation : logement, hébergement hôtelier, bureau, établissement industriel, établissement artisanal, entrepôt, commerce, exploitation agricole ou forestière, construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif / • selon que les constructions sont localisées dans le périmètre spécifique ou non* ». Aux termes du tableau récapitulatif de l'article 18 et de la carte délimitant le périmètre de stationnement spécifique : « *Une place de stationnement par tranche complète de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et de construction créée. Pour les opérations de plus de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher, 80% de ces places doivent être assurés en souterrain ou couvert par une toiture végétalisée en cas d'impossibilité technique, sauf pour les maisons individuelles.* ».

9. Par ailleurs, aux termes de la préconisation P5 de l'orientation d'aménagement et de programmation pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine (local), relative aux abords des maisons de maître : « *Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou recréés à l'identique, conformément à l'article 11.4 du règlement. Les portails doivent être conservés et restaurés s'ils sont anciens ou recréés dans un registre stylistique en accord avec l'époque des constructions. Les matériaux doivent être en accord avec les matériaux utilisés à l'époque de la construction de cet ensemble. / Les jardins devront autant que possible être préservés, car participant pleinement à la mise en scène, au recul et à la découverte de ces éléments architecturaux dans le paysage urbain* ».

10. En l'espèce, le projet prévoit 11 places de stationnement pour les 7 logements créés, les parkings en cause étant tous situés dans un garage couvert, non souterrain, dont la toiture est végétalisée.

11. Préalablement à la conception de son projet, la Société D. a fait réaliser une étude de sol, qui a donné lieu à la réalisation de sondages sur le terrain d'assiette du projet, qui ont été comparés à ceux réalisés en 2016 pour le précédent projet, porté par Pierre Promotion et auquel font référence les requérants.

12. Cette étude jointe à la demande de permis de construire modificatif déposée le 22 février 2022, indique la présence d'un gneiss compact à moins d'un mètre de profondeur sur l'ensemble du terrain d'emprise, c'est-à-dire d'une roche très dure ayant contraint la réalisation de fondations des bâtiments et murs mitoyens au niveau de ce gneiss, voire même dans la terre végétale, comme c'est par exemple le cas du mur en pierres marquant la limite avec le domaine public (Étude de sol, pages 28 et suivantes) et dès lors, la réalisation de stationnements en sous-sol nécessiterait de percer le gneiss au risque de déstabiliser les immeubles ou ouvrages mitoyens, ainsi que le mur de pierres dont l'orientation d'aménagement et de programmation pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine (local) impose la conservation.

13. En outre, au dossier de demande de permis de construire modificatif était jointes l'étude de sol ainsi qu'une lettre du 28 janvier 2022 de la société ECR environnement indiquant que « Les sondages pressiométriques [réalisés] en mars 2016 et avril 2021 montrent la présence de gneiss compact à moins d'un mètre de profondeur sur la majorité des points de sondage (...). Les reconnaissances de fondation des murs et bâtiments mitoyens, relèvent des semelles filantes en béton ou en pierres maçonnées (...) posées en tête de l'altération granitique voire dans la terre végétale. Dans cette configuration, la réalisation d'un niveau enterré contre / à proximité des limites de propriété rencontrerait des difficultés de terrassement liées à la dureté du rocher, et localement à sa fracturation, nécessitant l'utilisation de techniques non vibrantes (...), mais également que des dispositions de soutènement/reprises en sous œuvre des ouvrages mitoyens soient adoptées. Ainsi, au regard des difficultés techniques et afin de limiter les risques de déstabilisation (affouillements, renversement, fissuration...) des murs mitoyens voire des ouvrages avoisinants, nous déconseillons la réalisation d'un niveau enterré sur les parcelles... ».

14. Il ressort des pièces adverses n°s 2 et 3 que les sondages ont été réalisés en avril 2021 et que le rapport a été rédigé en mars 2021. Or, la demande de permis de construire a été déposée le 26 octobre 2020, complétée le 16 décembre 2020. Le permis de construire contesté a été accordé le 9 février 2021 soit avant ces études du sol.

15. Toutefois, les circonstances selon lesquelles le précédent projet prévoyait des stationnements en sous-sol et/ou qu'une partie des sondages auraient été réalisés postérieurement à la délivrance du permis de construire attaqué sont inopérantes dès lors qu'un arrêté de permis de construire modificatif a été délivré le 7 avril 2022 et qu'il a pu régulariser le permis de construire initial dont la demande ne contenait pas d'éléments justifiant de l'impossibilité technique de réaliser des stationnements souterrains.

16. Il en résulte de ces études que les creusements préalables auraient été susceptibles d'affecter la solidité des ouvrages voisins et notamment du mur dont les auteurs du plan local d'urbanisme ont souhaité garantir la préservation en l'identifiant comme un élément remarquable.

17. Par suite, dans les circonstances de l'espèce, la condition d'impossibilité technique, de réaliser un parking souterrain, au sens des dispositions précitées doit être regardée comme remplie et, dès lors, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article 18 des dispositions générales du plan local d'urbanisme relatif au stationnement doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article Ua4D du règlement du plan local d'urbanisme :

18. Aux termes de l'article Ua4 D du règlement du plan local d'urbanisme : « *Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction principale et de transformation de maisons individuelles (sauf impossibilité technique) pour le stockage des containers à l'exception de l'habitat individuel. / Le local doit être muni d'un point d'eau et raccordé au réseau d'eaux usées.* ».

19. En l'espèce, il ressort du dossier de demande de permis de construire modificatif présenté le 22 février 2022 que le plan de rez-de-chaussée a été modifié en précisant que le local poubelle sera pourvu d'une ventilation, raccordé aux eaux usées et alimenté en eau. Par suite, ce moyen ne peut qu'être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article Ua7A3 du règlement du plan local d'urbanisme :

20. Aux termes de l'article Ua7A du règlement du plan local d'urbanisme : « *A - Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies : / 1. Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait\* admis à l'article Ua6 qui s'y substitue, la construction\* principale doit être implantée : / - soit en limite séparative, / - soit à une distance minimale de 2 m de la limite séparative. / Toutefois, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme implantée différemment des règles ci-dessus, peut s'implanter en conservant un recul identique à l'existant. / Cette règle de recul ne s'applique pas en zone Uaa en cas de création d'une voie interne réservée au piéton et vélo. La largeur de cette voie ne doit pas excéder 3 mètres et la façade débouchant sur cette voie ne doit pas disposer d'ouvertures sur des pièces principales. (...) / 3. Au-delà d'une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait\* admis à l'article Ua6, qui s'y substitue, les constructions doivent s'implanter à une distance par rapport aux limites séparatives égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les constructions qui respectent les dispositions de l'article Ua10.5 (hauteur limitée) peuvent s'implanter sur les limites séparatives. ». En outre, « *Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites de fond de propriété égale à leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3m. / Toutefois, l'implantation sur les limites de fond de propriété ou sur la limite de retrait dans le cas de l'existence d'une servitude, est possible sous réserve de respecter les dispositions de l'article Ua10.5 (hauteur limitée). ».**

21. Aux termes de l'article Ua10.5 du règlement du plan local d'urbanisme : « *5. La hauteur limitée définie aux articles Ua 7A-3 et B ne peut excéder 2,50 mètres sur la limite de propriété mesurée du terrain naturel\* et dépasser une pente à 45° à partir de cette limite, et 3.00 m dans le cas de l'installation d'un volume à toiture terrasse (pente inférieure à 10°). ».*

22. Il résulte des dispositions précitées que dans l'hypothèse où une construction respecte les dispositions de l'article Ua 10.5 du règlement du plan local d'urbanisme, son implantation peut être réalisée soit sur la limite séparative, soit à une distance par rapport aux limites séparatives égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres conformément aux dispositions de l'article Ua7A3 précitées.

23. En premier lieu, si les requérants soutiennent qu'une voie interne dédiée aux piétons et aux vélos sera créée, alors que la façade y débouchant sera percée de baies donnant sur des pièces principales, d'une part, les dispositions précitées prévoient une alternative à la règle générale de recul, dont il n'apparaît pas que le projet nécessiterait l'application et, d'autre part, la voie en cause n'est pas réservée aux piétons et aux vélos mais à l'accès des véhicules au parc de stationnement en rez-de-chaussée, dont la création n'est pas expressément interdite par le plan local d'urbanisme. Enfin, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que des baies disposeraient de vues sur cette voie dès lors que l'immeuble surplombera cette voie.

24. En deuxième lieu, les requérants font valoir que le projet prévoit de réaliser, au-delà de la bande de 15 mètres, deux terrasses bois, avec garde-corps vitré, qui sont implantées à 3,27 mètres d'une limite séparative aboutissant sur la voie et à 3,50 mètres de l'autre limite

séparative, alors que le garde-corps vitré de ces terrasses présente une hauteur de 4,45 mètres par rapport au terrain naturel et que les terrasses sont situées au niveau de la toiture végétalisée du parking, à une hauteur de 3,82 mètres, de sorte que les terrasses sont implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance inférieure à leur hauteur.

25. L'article Ua7A.3 du règlement du plan local d'urbanisme concerne l'implantation des constructions, par rapport aux limites séparatives, dont la hauteur est mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Or, les terrasses bois ne peuvent être regardées comme des éléments de la construction constituant ou même comportant un égout de toiture. Ces dispositions invoquées ne peuvent ainsi leur être appliquées.

26. En tout état de cause, seule la hauteur hors garde-corps des terrasses par rapport au terrain naturel peut être prise en compte au regard de l'article 6 p) des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme qui définit la hauteur pour l'application de l'article 7 comme étant « *la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice (hormis les gardes corps ou éléments techniques) et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet* ».

27. Il ressort des pièces du dossier de demande de permis de construire, notamment du plan en coupe du terrain PC3 que la hauteur des terrasses par rapport au terrain naturel est de 4,47 mètres au sommet du garde-corps vitré disposé sur ces terrasses et de 3,84 mètres non compris le garde-corps vitré.

28. Or, le projet s'implante à une distance de 4,50 mètres de la limite séparative latérale est, soit une distance supérieure à la hauteur de la terrasse, hors garde-corps.

29. S'agissant de la limite séparative latérale ouest, il ressort du plan de masse PC R+1 produit par les requérants, non sérieusement contesté en défense, que la distance entre le bâtiment et cette limite est de l'ordre de 3,27 mètres résultant de la somme des cotes de 1,60 mètres et 1,67 mètres indiquées sur ce même plan.

30. Toutefois, l'article 6 i) des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme précise que « *les distances décrites et réglementées par les articles 6, 7 et 10 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés ou, à l'alignement en tenant lieu* ». La distance devant être prise en compte est donc celle qui sépare le cas échéant la limite séparative de la façade ou le pignon de la construction, en l'occurrence, le garage surmonté d'un toit plat qui est implanté sur la limite séparative.

31. Si les requérants font observer qu'en tout état de cause, la toiture végétalisée des parkings se trouverait à une hauteur de 3,82 mètres par rapport au terrain naturel, supérieure à 3 mètres, de sorte qu'elle ne peut s'implanter en limite séparative sans méconnaître les dispositions combinées des articles Ua7A3 et Ua10.5 du plan local d'urbanisme, il ressort des plans en coupe comme des mesures réalisées en défense au moyen d'une règle Kutch, mesure non sérieusement contestée par les requérants, que la hauteur à l'acrotère n'excède pas trois mètres, permettant ainsi d'établir que le garage s'implante en limite séparative en fond de parcelle.

32. Enfin, les requérants ne contredisent pas utilement les affirmations de la société pétitionnaire et de la commune selon lesquelles la hauteur, calculée par rapport au terrain naturel est au plus égale à 2,97 mètres, la cote de hauteur de 3,82 inopportunément indiquée au niveau du garage sur le plan de masse étant la hauteur calculée à partir du plancher de la construction. Il s'ensuit que ce moyen doit être écarté en toutes ses branches.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article Ua7B du règlement du plan local d'urbanisme :

33. Aux termes de l'article Ua7B du règlement du plan local d'urbanisme, les constructions doivent être implantées « à une distance des limites de fond de propriété égale à leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m ». Il dispose également que « l'implantation sur les limites de fond de propriété ou sur la limite de retrait dans le cas de l'existence d'une servitude, est possible sous réserve de respecter les dispositions de l'article Ua10.5 (hauteur limitée) ».

34. D'une part, contrairement à ce que soutiennent les requérants, il ne résulte pas de ces dispositions que l'implantation en limite de fond de propriété ne serait possible que dans le cas de l'existence d'une servitude.

35. D'autre part, le garage couvert en cause, qui doit être regardé comme une construction comportant une toiture-terrace au sens de l'article Ua10.5 du plan local d'urbanisme, présente, ainsi que précisé au point 32, une hauteur à l'acrotère qui n'excède pas 3 mètres par rapport au terrain naturel. La cote de hauteur de 3,82 mètres indiquée sur le plan de masse, dont il ne doit pas être tenu compte, a été calculée à partir du plancher de la construction. Ce moyen doit également être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article Ua13 du règlement du plan local d'urbanisme :

36. Aux termes de l'article Ua13 du règlement du plan local d'urbanisme : « *Les éléments paysagers remarquables doivent être conservés, sauf impératif technique dûment justifié. / Se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 "la nature en ville" du présent plan local d'urbanisme. / Se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation Patrimoine "préconisation n°5" pour le traitement des abords des constructions repérées.* ».

37. En outre, aux termes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 1 « Nature en ville » : « *Lors de l'analyse initiale du site et du contexte, il est important de : / - repérer les arbres et la végétation sur le terrain ; / - mettre en évidence les grands traits du paysage et la biodiversité : arbres remarquables, alignements, haies bocagères, présence de l'eau, vue dégagée ou refermée... ; / - l'état écologique du terrain : fort ou faible intérêt / relation avec les trames vertes et bleues riveraines.* ».

38. En premier lieu, il ne saurait être utilement reproché à la société pétitionnaire de ne pas avoir fourni à l'appui de sa demande de permis de construire d'autre document que « l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants », ainsi que le requièrent les dispositions de l'article R. 431-8 1° du code de l'urbanisme.

39. En deuxième lieu, les préconisations de l'OAP s'agissant de l'analyse initiale du site concernent la thématique de la « nature en ville » et plus particulièrement « Les projets d'aménagement au regard des trames vertes et bleues ». Or, il n'est pas établi en l'espèce que le site d'implantation du projet serait couvert par une trame verte délimitée au plan local d'urbanisme. En outre, l'inventaire requis concerne plus certainement des projets de construction de plus grande ampleur susceptible d'affecter des « grands traits de paysage » et des continuités écologiques. Par suite, les recommandations mentionnées ne peuvent utilement être invoquées à l'encontre d'un projet de construction d'un immeuble de 7 logements en centre-ville dans un quartier particulièrement dense.



40. En troisième lieu, il ressort des pièces du dossier de demande de permis de construire, et plus particulièrement des photos et de la notice de présentation du projet, que le terrain d'emprise de la construction ne comportait pas de végétaux remarquables, seuls deux cerisiers étant identifiés, ou d'éléments paysagers nécessitant d'être recensés, décrits et protégés. En outre, selon la notice, le projet comportera en fond de parcelle un massif végétal où seront plantés un magnolia et un érable champêtre afin de préserver une perspective sur un « îlot paysager visible depuis le (...) ». Dans ces conditions, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que les dispositions combinées des articles Ua13 du plan local d'urbanisme et de l'OAP n° 1 auraient été méconnues.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions des articles Ua11 du règlement du plan local d'urbanisme et R. 111-27 du code de l'urbanisme :

41. Aux termes de l'article Ua11 du règlement de plan local d'urbanisme : « *En application de l'article R. 111-21 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 bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives. / En particulier, les constructions\* doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisés. / Tout projet modifiant l'aspect extérieur d'éléments patrimoniaux dont l'intérêt aura été décrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique patrimoine devra, par ses transformations et son évolution, contribuer à préserver et mettre en valeur ce patrimoine pour ses caractéristiques propres. / Les travaux exécutés sur un immeuble, ou un secteur patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en tenant compte de l'orientation d'aménagement et de programmation patrimoine et de ses préconisations relatives aux démolitions, extensions et surélévations, rénovation thermique, aspect extérieur, abords et constructions neuves. ».*

42. L'OAP patrimoniale du plan local d'urbanisme de T. prévoit au point 2.2.4.1 que : « *La protection de ces maisons doit donc s'étendre à l'ensemble de la propriété pour permettre de préserver les murs de clôture et les jardins qui constituent par ailleurs des "poumons verts" pour la ville. / La protection s'applique plus particulièrement aux constructions classées, recensées ci-après, mais également à toutes constructions présentant les mêmes caractéristiques urbaines paysagères et architecturales. ».*

43. 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 ».*

44. Pour rechercher l'existence d'une atteinte à un site ou un paysage propre à fonder un refus ou l'imposition de prescriptions spéciales, il faut apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur ce site.

45. Il est en l'espèce constant que deux maisons identifiées par le plan local d'urbanisme comme « remarquables », à savoir la maison située 7 rue Belle Fontaine dont la parcelle d'origine est aujourd'hui incluse dans l'emprise du projet ainsi que la maison des requérants, se trouvent à proximité immédiate de l'immeuble envisagé. Il existe toutefois, à

quelques dizaines de mètres seulement du terrain d'accueil du projet litigieux, des immeubles collectifs des années 60 ou postérieurs sans intérêt architectural particulier et aux formes simples conférant ainsi au quartier un caractère hétéroclite.

46. S'agissant du parti architectural, les requérants soutiennent que « la modernité de l'immeuble à construire contrastera avec la maison de maître et son mur de pierres ».

47. Cependant, si aucune disposition du plan local d'urbanisme n'interdit la construction d'un immeuble au voisinage d'une maison de maître, ni même les constructions de conception contemporaine, le règlement impose en revanche que la variété des styles se fonde dans une harmonie esthétique à l'échelle du secteur immédiat concerné.

48. Or, il ressort des documents graphiques d'insertion comme de la notice de présentation que le bâtiment se présente sous forme de deux volumes parallélépipédiques simples et d'aspect contemporain mais « épousant les épannelages voisins et respectant les formes urbaines existantes ». L'immeuble utilise en outre les matériaux et les couleurs dominantes de la rue. Enfin, le projet ne provoque aucun « écrasement » de la maison de maître voisine dès lors qu'il en est séparé par un espace végétalisé permettant de conserver la visibilité et l'intégrité architecturale de cet élément remarquable du patrimoine (local). Dans ces conditions, les requérants ne sont pas fondés à prétendre qu'au regard de l'aspect de la construction envisagée, le maire de T. aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant les deux autorisations en litige.

49. S'agissant du portail, les requérants font valoir que la suppression des têtes des deux piliers méconnaît le 4° de l'article Ua11 du plan local d'urbanisme. Toutefois, cette branche du moyen ne peut plus être utilement invoquée dès lors que le projet finalement validé par le permis de construire modificatif prévoit la conservation à l'identique des piliers.

50. S'agissant des jardins, dont l'OAP patrimoine préconise la conservation « *autant que possible* » du fait de leur participation « *à la mise en scène, au recul ou à la découverte (des) éléments architecturaux dans le paysage urbain* », d'une part, ces dispositions n'imposent pas de préserver les jardins. L'hypothèse d'une division de terrain pour construire dans les jardins de ces propriétés, comme en l'espèce, est d'ailleurs mentionnée dans la préconisation n° 6 de l'OAP, relative aux maisons de maître. En l'occurrence, la maison de maître conservée disposera du reliquat du jardin initial.

51. D'autre part, le projet autorisé prévoit que les parties non construites seront plantées d'arbres et que la toiture-terrasse recouvrant les stationnements en rez-de-chaussée, qui conduit certes à la disparition d'une partie majeure du jardin existant, sera entièrement végétalisée, à l'exception des terrasses en bois, atténuant ainsi l'impact esthétique et écologique de l'opération.

52. En dernier lieu, le moyen tiré de ce que le permis de construire litigieux serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation en tant qu'il autorise également la division de la parcelle cadastrée section BY n° 121 n'est pas assorti des précisions suffisantes permettant d'en apprécier le bien-fondé.

53. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions à fin d'annulation présentées par les requérants doivent être rejetées.

#### Sur les frais liés au litige :

54. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des requérants le paiement d'une somme à verser à la commune de T. et à la Société D. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

55. Il n'y a pas non plus lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de T. le paiement d'une somme à verser aux requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

### D É C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : Les requêtes n°s 2103809 et 2103810 sont rejetées.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de T. et par la Société D. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme G., à M. et Mme B., à la société civile de construction vente D. et à la commune de T..

Délibéré après l'audience du 22 mai 2023, à laquelle siégeaient :

M. Radureau, président,  
M. Bozzi, premier conseiller,  
Mme René, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 2 juin 2023.

Le rapporteur,

*signé*

F. Bozzi

Le président,

*signé*

C. Radureau

Le greffier,

*signé*

N. Josserand

La République mande et ordonne au préfet du Morbihan en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.