

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Tribunal Administratif de Nantes
N° 2306004
Inédit au recueil Lebon
1ère Chambre

Lecture du mardi 12 mars 2024

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 27 avril 2023, et le 21 novembre 2023, M. et Mme B C, représentés par Me Lefèvre, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 3 novembre 2022 par lequel la maire de Nantes a délivré un permis de construire à la SNC IP1R - Icade Promotion en vue de la construction de 15 logements avec stationnements enterrés sur un terrain sis 79, Route de la Jonelière à Nantes correspondant à la parcelle cadastrée section PV n° 62 d'une superficie de 1 588 m², ainsi que la décision implicite née le 2 mars 2023 rejetant leur recours gracieux ;
2°) de mettre à la charge de la commune de Nantes la somme de 3 000 euros en application de l'article L.'761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la compétence du signataire de l'arrêté attaqué n'est pas établie ;
- le projet méconnaît l'article R. 431-10 du Code de l'urbanisme, ni le plan de situation ni le plan de masse ne comportant la reprise des points et des angles des prises de vue des documents photographiques joints au dossier ;
- l'arrêté attaqué méconnaît les articles L. 451-1 et R. 431-21 du code de l'urbanisme, en ce qu'il ne mentionne pas la démolition de la maison d'habitation existante ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article B.1.1.2 de la zone UMc du plan local d'urbanisme de Nantes Métropole ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article B.1.2 de la zone UMc du plan local d'urbanisme de Nantes Métropole ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article B.1.2.2 de la zone UMc du plan local d'urbanisme de Nantes Métropole ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article B.4.1.1 des dispositions générales du plan local d'urbanisme de Nantes Métropole.

Par un mémoire en défense, enregistré le 20 septembre 2023, la commune de Nantes, représentée par Me Vic, conclut au rejet de la requête, et à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge des requérants en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Par une lettre du 8 février 2024, les parties ont été invitées à présenter leurs observations sur l'éventualité qu'il soit fait application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

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. Brémond, premier conseiller
- les conclusions de M. Marowski, rapporteur public,
- les observations de Me Lefèvre, avocat de M. et Mme C,
- les observations de Me Vic, avocat de la commune de Nantes,
- les observations de Me Noury, avocate de la SNC IP1R - Icade Promotion.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 3 novembre 2022, la maire de Nantes a délivré un permis de construire à la SNC IP1R - Icade Promotion en vue, après démolition d'une maison existante, de la construction d'un immeuble collectif de 15 logements avec stationnements enterrés sur un terrain sis 79, Route de la Jonelière à Nantes. M. et Mme C, voisins du projet, ont formé le 30 décembre 2023 un recours gracieux contre cet arrêté, reçu en mairie le 2 janvier 2023, et rejeté par une décision implicite du 2 mars 2023. Les requérants demandent au tribunal d'annuler l'arrêté du 3 novembre 2022 et la décision de rejet de leur recours gracieux.

Sur les conclusions en annulation :

2. En premier lieu, l'arrêté attaqué a été signé par M. Thomas A, adjoint au maire de Nantes en charge de l'urbanisme et des autorisations en matière de droit des sols, habilité par arrêté du 11 juillet 2022, exécutoire le même jour, à signer notamment tous arrêtés, courriers, décisions, actes ou mesures dans ce domaine. Le moyen tiré de l'incompétence du signataire de la décision contestée doit dès lors être écarté comme manquant en fait.

3. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : " Le projet architectural comprend également : () / d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse. "

4. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

5. Il ressort des pièces du dossier que, si le plan de situation et le plan de masse joints au dossier de demande de permis de construire ne comportent pas la reprise des points et des angles des prises de vue des documents photographiques joints au dossier, ceux-ci figurent sur les plans PC 6 " insertion du projet " et PC 7 / 8 " photos terrains proches et lointains ". Cette omission est ainsi sans incidence sur la légalité de l'arrêté attaqué, dès lors que l'examen du dossier dans son ensemble permettait de déterminer les endroits à partir desquels ces documents photographiques ont été pris. Il en résulte que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme doit être écarté.

6. En troisième lieu, aux termes de l'article L. 451-1 du Code de l'urbanisme : " Lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou

d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager autorise la démolition ". Aux termes de l'article R. 431-21 du même code : " " Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire ou d'aménager doit : / a) Soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir ; / b) Soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. "

7. Il résulte de ces dispositions, d'une part, que lorsqu'un permis de construire autorise un projet qui implique la démolition totale ou partielle d'un bâtiment soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire doit, soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir, soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction. D'autre part, si le permis de construire et le permis de démolir peuvent être accordés par une même décision, au terme d'une instruction commune, ils constituent des actes distincts ayant des effets propres. Eu égard à l'objet et à la portée du permis de démolir, la décision statuant sur la demande de permis de construire ne peut valoir autorisation de démolir que si le dossier de demande mentionne explicitement que le pétitionnaire entend solliciter cette autorisation. Est par elle-même sans incidence la circonstance que les plans joints à la demande de permis de construire montrent que la réalisation de la construction implique la démolition de bâtiments existants.

8. Il ressort des pièces du dossier que, si l'arrêté attaqué ne mentionne pas d'autorisation de démolir la construction existante, la notice descriptive jointe au dossier de demande indique, dans sa partie décrivant l'état initial du terrain, que le pavillon existant et le sous-sol seront démolis. En outre, le dossier comporte un plan de masse et une photographie de la construction à démolir. Le dossier de demande mentionne donc explicitement que le pétitionnaire entend solliciter l'autorisation de démolir. Dès lors, le moyen tiré de la méconnaissance des articles L. 451-1 et R. 431-21 du code de l'urbanisme doit être écarté.

9. En quatrième lieu, aux termes de l'article B.1.1.2 des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme de Nantes Métropole applicables au secteur UMc de la zone UM, relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives latérales : " Les constructions sur rue* peuvent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales ou sur les deux, soit en retrait* des limites séparatives latérales. En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres / Dans le cas d'implantation de construction en peigne* : / L'implantation en limite séparative* latérale est autorisée pour les rez-de-chaussée uniquement ; / L'implantation en retrait* des deux limites séparatives est autorisée à condition de respecter un retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres ". Le lexique de ce règlement, dans sa version à la date du 16 décembre 2022, définit l'implantation en peigne comme une : " Construction implantée dans le sens de la profondeur du terrain, les façades principales ne donnant pas sur la voie. ". Ce même lexique donne la définition suivante d'une façade : " Les façades d'une construction correspondent à l'ensemble des parois extérieures de la construction hors toiture.() Lorsqu'une façade comporte plusieurs plans, celui qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement est considéré comme la façade principale. () ". Aux termes de l'article B.1.1.2. des autres dispositions communes à toutes les zones du règlement du PLUm : " Pour que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes : / () 2. Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau

de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou emprises publiques afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ; () "

10. Il ressort des pièces du dossier que la construction autorisée est un immeuble collectif d'habitation de 15 logements, implanté dans le sens de la profondeur du terrain d'assiette. Cet immeuble possède une façade donnant sur la Route de la Jonelière, et deux façades est et ouest composées de plusieurs plans échelonnés faisant face aux limites séparatives latérales des parcelles voisines cadastrées section PV n° 63 et n° 346. Il ressort du plan de masse joint à la demande de permis de construire qu'un des plans de la façade ouest est d'une longueur, mesurée horizontalement, de 16,40 mètres, alors que la façade donnant sur la rue de la Jonelière est d'une longueur, mesurée horizontalement, de 16,06 mètres. De ce fait, ce plan de la façade ouest, qui ne donne pas sur la voie et qui est le plus long des plans de façade que comporte la construction, constitue, conformément aux définitions du lexique du règlement du plan local d'urbanisme, la façade principale de la construction. Il en résulte que l'implantation de cette construction répond à la définition d'une implantation en peigne au sens du lexique du règlement du plan local d'urbanisme de Nantes Métropole. Dès lors, au regard de l'article B.1.1.2 des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme de Nantes Métropole applicables au secteur UMc de la zone UM, cette construction devait être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives latérales, alors qu'elle est implantée à 4,84 mètres de la limite séparative latérale au plus étroit en façade est, et à 3,80 mètres de la limite séparative latérale au plus étroit en façade Ouest.

11. Si la commune de Nantes soutient qu'une implantation différente de celle exigée au règlement applicable au secteur UMc de la zone UM peut être admise en raison du fort dénivelé du terrain d'assiette vers le nord et du décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, ce dénivelé, toutefois est, en lui-même, sans incidence sur l'implantation en limite séparative latérale de la construction. En outre, il ne ressort pas du dossier que les terrains voisins ou proches Route de la Jonelière ne seraient pas, eux aussi, en dénivelé, de sorte que ce dénivelé, s'il est une caractéristique du terrain d'assiette du projet autorisé par le permis de construire, n'en est toutefois pas une caractéristique particulière. Par suite, il ne peut être fait application de l'article B.1.1.2. des dispositions communes à toutes les zones du règlement du plan local d'urbanisme métropolitain permettant une implantation dérogatoire.

12. Il suit de là que les requérants sont fondés à soutenir que le permis de construire attaqué méconnaît les dispositions de l'article B.1.1.2 applicables au secteur UMc de la zone UM du règlement du plan local d'urbanisme de Nantes Métropole.

13. En cinquième lieu, aux termes de l'article B.1.2 des dispositions applicables au secteur UMc de la zone UM du règlement du plan local d'urbanisme de Nantes Métropole, relatif à la hauteur et à la volumétrie des constructions, pour les constructions relevant de la sous-destination logement : " La hauteur maximale est définie au plan des hauteurs (pièce n°4-2-3). Elle s'exprime en nombre de niveaux auquel correspond une hauteur maximale hors tout en mètres. Le nombre de niveaux et la hauteur maximale indiqués au tableau doivent être respectés de manière cumulative ". Selon les dispositions du règlement graphique, le nombre maximal de niveau autorisé le long de la rue de la Jonelière est R+2+C, le couronnement imposé étant un comble. Aux termes de l'article B.1.2 des autres dispositions communes à toutes les zones, concernant la hauteur et la volumétrie des constructions : " " Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain en pente la hauteur de la construction est définie comme suit (sauf en UMd et UMe) : / un plateau de 30 mètres sur rue à compter de la limite d'emprise publique au droit de la parcelle. La différence entre le côté haut et le côté bas de la construction ne peut excéder un niveau. Dans cette hypothèse, le nombre de niveaux se calcule du côté de la

façade sur rue ; / au-delà du plateau de 30 mètres : le point bas de référence est celui du terrain naturel en tout point. () "

14. Il ressort des pièces du dossier que la construction autorisée est implantée sur un terrain en pente et possède une façade donnant sur la Route de la Jonelière, voie sur laquelle la hauteur maximale autorisée est R+2+C. La façade sur rue, côté haut de la construction, possède trois niveaux, alors que le côté bas de cette construction s'élève à quatre niveaux à partir du terrain naturel. La différence entre le côté haut et le côté bas de la construction n'excède ainsi pas un niveau. Par conséquent, la construction autorisée respecte les dispositions du plan local d'urbanisme de Nantes Métropole précitées. Il en résulte que le requérant n'est pas fondé à soutenir que le projet méconnaît les dispositions de l'article B.1.2 du règlement du plan local d'urbanisme de Nantes Métropole sur la hauteur et volumétrie des constructions applicables au secteur UMc de la zone UM.

15. En sixième lieu, aux termes des dispositions de l'article B.1.2.2 du règlement du plan local d'urbanisme de Nantes Métropole applicables au secteurs UMA et UMc de la zone UM : " Dans l'objectif de favoriser leur réversibilité en cas de changement de destination ou de sousdestination, les rez-de-chaussée en façade sur rue des constructions sur rue atteignant au moins R+2+couronnement*, doivent respecter une hauteur minimale de 4 mètres de plancher à plancher (avec 3,20 mètres minimum sous poutre). "

16. Les requérants soutiennent que la hauteur du rez de chaussée côté rue de la construction autorisée méconnaît les dispositions précitées, car elle n'est que de 2,50 mètres de plancher à plancher. Toutefois, l'immeuble autorisé est de type R+2, et n'est donc pas soumis au respect des dispositions de l'article B.1.2.2 précitées. Il en résulte que ce moyen est inopérant et doit être écarté.

Sur l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

17. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : " Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé. "

18. Il résulte de l'instruction que le vice précédemment relevé au point 12 du présent jugement tiré de ce que la construction autorisée méconnaît l'article B.1.1.2 des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme de Nantes Métropole applicables au secteur UMc de la zone UM, relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives latérales, est susceptible d'être régularisé. Dans ces conditions, il y a lieu de surseoir à statuer sur les conclusions aux fins d'annulation présentées afin de permettre une éventuelle régularisation de cette implantation par la délivrance d'un permis de construire modificatif qui devra être communiqué au tribunal dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

D E C I D E :

Article 1er : Il est sursis à statuer sur la requête présentée par M. et Mme C.

Article 2 : La SNC IP1R - Icade Promotion et la commune de Nantes devront justifier, dans le délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement, de la régularisation, par un permis de construire modificatif, du vice mentionné au point 12 du présent jugement.

Article 3 : Tous droits, moyens et conclusions des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le

présent jugement sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme B C, à la commune de Nantes et à la SNC IP1R - Icade Promotion.

Délibéré après l'audience du 13 février 2024 à laquelle siégeaient :

M. Durup de Baleine, président,

Mme Thomas, première conseillère,

M. Brémond, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 12 mars 2024.

Le rapporteur,

E. BRÉMOND

Le président,

A. DURUP DE BALEINE La greffière,

L. LÉCUYER

La République mande et ordonne au préfet de la Loire-Atlantique 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.

Pour expédition conforme,

Le greffier,