

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE GRENOBLE

N°2003274

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. et Mme [REDACTED]

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Christian Sogno
Rapporteur

Le tribunal administratif de Grenoble

Mme Julie Holzem
Rapporteur public

(5^{ème} chambre)

Audience du 23 mars 2021
Décision du 6 avril 2021

68-03
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés le 20 juin 2020, le 18 décembre 2020 et le 20 janvier 2021 (ce dernier non communiqué), M. et Mme [REDACTED] représentés par Me Lacroix, demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) avant dire droit, de désigner un expert afin de dresser l'inventaire complet des plantations existantes sur le terrain en indiquant leur localisation, leur espèce et leurs dimensions, accompagné d'une photographie de chacune d'entre elles ;

2°) d'annuler l'arrêté du 14 février 2020 par lequel le maire de la commune de Tain l'Hermitage a accordé un permis de construire à la SAS Bouvet Promotion pour la construction d'un immeuble d'habitat collectif de 22 logements, ainsi que la décision de rejet de leur recours gracieux du 30 avril 2020 ;

3°) d'annuler l'arrêté du 1^{er} décembre 2020 par lequel le maire de Tain l'Hermitage a accordé un permis de construire modificatif à la SAS Bouvet Promotion pour complément de certaines pièces du dossier de permis de construire ;

4°) de mettre à la charge de la commune de Tain l'Hermitage une somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la notice architecturale est insuffisante, les plantations à conserver ou à créer n'étant pas mentionnées ;

- la notice architecturale est insuffisante, l'organisation et l'aménagement des accès n'étant pas évoquées ;
- le plan de masse n'est pas coté en trois dimensions ;
- le plan de masse est insuffisant, ne faisant pas apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées ;
- le plan de masse est insuffisant, à défaut d'indication des modalités de traitement des eaux pluviales sur la parcelle ;
- le plan de masse ne comporte pas les cotes rattachées au système altimétrique du PPRi ;
- le plan de coupe est insuffisant, ne faisant pas apparaître l'état initial et futur du terrain ;
- le document d'insertion est insuffisant, ne faisant pas apparaître le traitement des accès au terrain ;
- les points et angles des prises de vue du document photographique ne sont pas reportés sur le plan de situation et le plan de masse ;
- l'arrêté de permis de construire initial est insuffisamment motivé ;
- il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît l'article UC 4 du plan local d'urbanisme relatif au traitement des eaux pluviales et eaux usées ;
- il méconnaît l'article UC 7 du plan local d'urbanisme relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- il méconnaît l'article UC 9 du plan local d'urbanisme relatif aux règles d'emprise au sol ;
- il méconnaît l'article UC 10 du plan local d'urbanisme relatif aux règles de hauteur des constructions ;
- il méconnaît l'article UC 11 du plan local d'urbanisme et l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme relatifs à l'insertion paysagère du projet ;
- il méconnaît l'article UC 12 du plan local d'urbanisme relatif aux places de stationnement ;
- il méconnaît l'article UC 13 du plan local d'urbanisme relatif au remplacement des plantations existantes ;
- il méconnaît le PPRi de Tain l'Hermitage en ce qu'aucun vide sanitaire n'est prévu ;
- les écrits de la commune doivent être écartés des débats en l'absence de justification d'une délibération du conseil municipal autorisant le maire à défendre dans l'instance ; il en va de même de ceux de la société Bouvet promotion dans la mesure où elle ne justifie pas de sa représentation par une personne habilitée.

Par des mémoires en défense enregistrés le 26 octobre 2020, le 9 décembre 2020 et le 18 janvier 2021, la commune de Tain l'Hermitage, représentée par Me Champauzac, conclut au rejet de la requête, à titre subsidiaire, au sursis à statuer en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et à ce que soit mise à la charge des requérants une somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens invoqués ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense enregistrés le 26 octobre 2020, le 19 novembre 2020, le 11 décembre 2020 et le 18 janvier 2021, la SAS Bouvet Promotion, représentée par Me Lefort, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants une somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les requérants n'ont pas intérêt pour agir ;
- les moyens invoqués ne sont pas fondés.

Par un courrier du 11 février 2021, les parties ont été avisées que le tribunal était susceptible de surseoir à statuer sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme en vue d'une régularisation au regard de l'article UC13 du règlement, s'agissant du nombre d'arbres à planter.

Par des mémoires enregistrés les 15 février, 1^{er} mars et 22 mars 2021, la SAS Bouvet promotion a produit ses observations sur ce courrier.

Par des mémoires enregistrés les 17 février et 18 mars 2021, M. et Mme [REDACTED] ont produit leurs observations sur ce courrier.

Par un mémoire enregistré le 1^{er} mars 2021, la commune de Tain l'Hermitage a produit ses observations sur ce courrier.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- le code de l'urbanisme ;
- le décret n° 2020-1406 du 18 novembre 2020 ;
- 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. Sogno ;
- les conclusions de Mme Holzem ;
- et les observations de Me Lacroix pour les requérants, de Me Morlat substituant Me Champauzac pour la commune de Tain l'Hermitage et de Me Giudicelli et de M. Bouvet pour la SAS Bouvet Promotion.

Une note en délibéré a été produite pour la SAS Bouvet Promotion le 30 mars 2021.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 14 février 2020, le maire de la commune de Tain l'Hermitage a accordé un permis de construire à la SAS Bouvet Promotion pour la construction d'un immeuble d'habitat collectif de 22 logements sur les parcelles D n°182, 186, 186 et 34 sises au 76T avenue du Président Roosevelt. Par courrier du 3 avril 2020, M. et Mme [REDACTED] ont formé un recours gracieux à l'encontre de cet arrêté, rejeté explicitement le 30 avril 2020. Par la présente requête, M. et Mme [REDACTED] demandent l'annulation du permis de construire du 14 février 2020 et de la décision de rejet de leur recours gracieux du 30 avril 2020. Un permis de construire modificatif a été accordé à la SAS Bouvet le 1^{er} décembre 2020. Communiqué dans le cadre de la présente instance, ce permis modificatif est également contesté par M. et Mme [REDACTED]

Sur la recevabilité de la requête :

2. L'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme subordonne l'intérêt pour agir d'une personne physique à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme à la condition que cette décision soit « *de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement* ». Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

3. M. et Mme [REDACTED] sont propriétaires d'une villa et voisins immédiats du projet. L'immeuble projeté, R+3 d'une hauteur de 16 mètres, dont la façade sud-est comporte une dizaine de fenêtres et trois balcons, est de nature à créer des vues sur leur propriété. En faisant valoir ces éléments, les requérants justifient ainsi de leur intérêt pour agir. La fin de non-recevoir doit donc être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

4. En premier lieu, aux termes de l'article UC 10 du règlement du plan local d'urbanisme : « *La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes et elle ne doit pas dépasser la hauteur du plus haut bâtiment existant dans l'îlot bâti. Dans tous les cas, cette hauteur ne peut excéder 5 niveaux (R+4) pour les constructions à usage d'habitation* ».

5. Pour l'application de ces dispositions, « l'îlot bâti » est la bande de terrain délimitée à l'ouest par le Rhône et à l'est par la route nationale 7. Or, aucun des bâtiments situés dans cet îlot, qui sont exclusivement des maisons individuelles, n'atteint la hauteur de 16 mètres du bâtiment projeté édifié sur cinq niveaux (R+4). En conséquence, M. et Mme [REDACTED] sont fondés à soutenir que le projet a été autorisé en violation de l'article UC 10.

6. En second lieu, aux termes de l'article UC 13 du règlement : « *Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés (...)* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées (...) ».

7. Le dossier du permis de construire initial permet de constater que le terrain, d'une superficie déclarée de 3 163 m² supporte une seule maison d'habitation à démolir entièrement entourée par des arbres de haute tige. Pour l'application de l'article UC 13, c'est cet état initial du terrain qui doit être pris en compte, sans que les défendeurs puissent se prévaloir de défrichements à intervenir, comme mentionné dans le dossier du permis modificatif et dont, au demeurant, il ressort des photographies versées aux débats qu'ils sont en voie de réalisation. Il ressort par ailleurs d'un constat d'huissier réalisé le 11 mars 2021 à l'initiative de M. [REDACTED] que, même après les abattages déjà intervenus, le terrain compte encore 70 arbres de haute tige.

8. Compte tenu de l'importance de ces boisements et de l'emprise du bâtiment envisagé qui couvre plus de la moitié de sa surface, il est exclu que le projet puisse satisfaire aux exigences de l'article UC 13 sans remettre en cause sa nature même. En conséquence, il ne peut être fait application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et le permis de construire du 14 février 2020 comme le permis modificatif du 1^{er} décembre 2020 et la décision du recours gracieux des requérants doivent être annulés.

Sur les frais d'instance :

9. En vertu des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, le tribunal ne peut pas faire bénéficier la partie tenue aux dépens ou la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge. Les conclusions présentées à ce titre par la commune de Tain l'Hermitage et la SAS Bouvet Promotion doivent dès lors être rejetées.

10. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Tain l'Hermitage une somme de 1 500 euros à verser à M. et Mme [REDACTED] au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1^{er}: Le permis de construire du 14 février 2020, le permis modificatif du 1^{er} décembre 2020 et la décision de rejet du recours gracieux des requérants sont annulés.

Article 2 : La commune de Tain l'Hermitage versera à M. et Mme [REDACTED] une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié conformément aux dispositions de l'article R. 751-3 du code de justice administrative et de l'article 6 du décret n°2020-1406.

Copie en sera adressée au procureur de la République près le tribunal judiciaire de Valence.

Délibéré après l'audience du 23 mars 2021, à laquelle siégeaient :

M. Sogno, président,
Mme Bedelet, premier conseiller,
Mme Barriol, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 6 avril 2021.

Le président, rapporteur,

Le premier assesseur,

C. Sogno

A. Bedelet

Le greffier,

P. Muller

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