

# URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

## *Permis de construire*

**28 décembre 2018, M. X...n° 1700289**

Rejet de la requête par laquelle certains habitants du hameau de Roffiat, situé sur le territoire de la commune de Batz-sur-Mer (Loire-Atlantique), demandaient l'annulation du permis de construire une maison selon eux trop contemporaine et incompatible avec le hameau qui constitue un ensemble ancien de type « village paludier »

### TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

N°1700289

---

M. Luc [REDACTED] et autres

---

Mme Le Lay  
Rapporteuse

---

M. Labouysse  
Rapporteur public

---

Audience du 30 novembre 2018  
Lecture du 28 décembre 2018

---

68-03  
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 10 janvier, 6 février et 5 mai 2017, et un mémoire récapitulatif enregistré le 9 mai 2018, M. Luc [REDACTED] M. Raymond [REDACTED] et Mme Cécile [REDACTED] M. et Mme Paul et Bernadette [REDACTED] Mme Huguette [REDACTED] M. et Mme Albert et Michelle [REDACTED] représentés par Me Romi, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 9 novembre 2016 par lequel le maire de Batz-sur-Mer a autorisé M. [REDACTED] [REDACTED] à construire une maison individuelle sur un terrain situé chemin du Four à Pain dans le hameau de Roffiat ;

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Nantes

(6<sup>ème</sup> chambre)

2°) de mettre à la charge de la commune de Batz-sur-Mer une somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- en méconnaissance de l'article R. 423-50 du code de l'urbanisme, l'arrêté attaqué n'a pas été précédé de la consultation du service départemental d'incendie et de secours et des autorités environnementales compétentes ;
- compte tenu de la dangerosité de l'accès au terrain, l'arrêté attaqué méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et l'article UB 3 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- l'arrêté attaqué méconnaît les articles 5 et UB 10-3 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- en méconnaissance de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme, le dossier de demande ne comprend pas de documents d'insertion et de photographies de l'environnement correspondant à la réalité de l'espace environnant ;
- l'arrêté attaqué méconnaît l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et l'article UB 11 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- l'arrêté attaqué méconnaît l'article UB 4 du règlement du plan local d'urbanisme.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 17 mars 2017 et le 13 avril 2018, la commune de Batz-sur-Mer, représentée par Me Leraisnable, 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 des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les requérants n'ont pas intérêt à agir ;
- il n'est pas justifié de la notification du recours conformément à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 423-50 du code de l'urbanisme est inopérant ;
- les autres moyens soulevés pour les requérants ne sont pas fondés.

Vu les pièces du dossier.

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 Mme Le Lay,
- les conclusions de M. Labouysse, rapporteur public,
- les observations de Me Veuillot, substituant Me Romi, avocat des requérants, et celles de Me Le Baron, substituant Me Leraisnable et représentant la commune de Batz-sur-Mer.

Considérant ce qui suit :

1. Par arrêté du 9 novembre 2016, le maire de Batz-sur-Mer a autorisé M. [REDACTED] [REDACTED] à construire une maison individuelle de 138,25 m<sup>2</sup> sur un terrain situé chemin du Four à Pain dans le hameau de Roffiat. Dans le cadre de la présente instance, M. [REDACTED] M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] M. et Mme [REDACTED] Mme [REDACTED] et M. et Mme [REDACTED] habitants du même hameau, demandent au tribunal d'annuler cet arrêté.

Sur les conclusions en annulation :

2. Les requérants soutiennent, en premier lieu, que le service départemental d'incendie et de secours, ainsi les « services techniques spécialisés » et « les autorités environnementales » auraient dû être consultés préalablement à l'édiction de l'arrêté attaqué. Ils se bornent toutefois à invoquer l'article R. 423-50 du code de l'urbanisme qui a uniquement pour objet de poser le principe de la consultation des personnes publiques intéressées, et ne se prévalent d'aucune disposition imposant la consultation préalable des organismes précédemment évoqués s'agissant du projet autorisé. Le moyen tiré de ce que l'arrêté attaqué serait intervenu à l'issue d'une procédure irrégulière doit donc être écarté.

3. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* » En vertu des dispositions de l'article UB 3 du règlement du plan local d'urbanisme relatives à la voirie : « *Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. / Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 m de largeur et une emprise d'au moins 8 m de largeur. (...) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour. (...)* » Les dispositions de cet article relatives aux accès précisent, en outre, qu'ils « *doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.* »

4. Il est en l'espèce, constant que le terrain d'assiette du projet est desservi par le chemin du Four à pain qui constitue une impasse longue d'environ 60 mètres et large d'environ 3 mètres en sa partie la plus étroite. Les dispositions invoquées applicables en matière de voirie étant relatives à l'aménagement des voies nouvelles et n'ayant pas pour objet de définir les conditions de constructibilité des terrains, elles ne font pas obstacle à la délivrance d'un permis de construire en vue de l'édification d'une construction desservie par une voie construite avant leur adoption. Par suite, en l'absence de création d'une voie nouvelle, les requérants ne peuvent utilement soutenir que le chemin du Four à pain ne respecte les dimensions minimales fixées par l'article UB 3. Il ressort, par ailleurs, des pièces du dossier que cette voie, goudronnée pour sa partie desservant des parcelles bâties, est principalement empruntée par les riverains et dessert un nombre limité de maisons. Alors que la configuration des lieux implique nécessairement une vitesse réduite, il ressort, en outre, des pièces du dossier que sa partie la plus étroite est rectiligne et que le virage dont les requérants

soutiennent qu'il réduit considérablement la visibilité, est situé sur la deuxième moitié du chemin et ne constitue pas un danger particulier. Enfin, il ne ressort pas des pièces du dossier que le terrain d'assiette ne serait pas accessible pour les services de secours et de lutte contre l'incendie. Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier que l'accès à la construction, localisable de façon suffisamment précise sur le plan de masse, ne présente aucune dangerosité particulière. De dimensions permettant le passage aisé d'un véhicule, il offre une bonne visibilité sur le chemin du Four à pain. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le moyen tiré de la méconnaissance des articles R. 111-2 du code de l'urbanisme et UB 3 du règlement du plan local d'urbanisme doivent être écartés.

5. En troisième lieu, aux termes de l'article UB 10-3 du règlement du plan local d'urbanisme : « *La hauteur maximale des nouvelles constructions sera limitée à 3,80 mètres à l'égout des toits. /Toutefois une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.* » Il n'est pas contesté que la hauteur de la construction autorisée à l'égout du toit respecte ces dispositions. Le second alinéa de l'article invoqué constitue une simple faculté pour le maire et l'absence de mise en œuvre de ces dispositions n'est pas, à elle seule, de nature à entacher d'illégalité l'arrêté attaqué. Par suite et alors que contrairement à ce qui est soutenu, les pièces du dossier de demande et notamment le plan des façades font apparaître tant le niveau du terrain existant que les hauteurs de la construction, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UB 10-3 du règlement du plan local d'urbanisme doit être écarté.

6. En quatrième lieu, contrairement à ce qui est soutenu, le dossier de demande de permis, qui contient une notice descriptive suffisamment précise, comporte six photographies dont les points et angles de vue sont répertoriés sur le plan de masse de l'existant, et qui permettent de situer le terrain d'assiette du projet dans son environnement proche et lointain, ainsi qu'un document graphique permettant d'apprécier l'insertion de la construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, ainsi que son impact visuel. Le moyen tiré du caractère incomplet du dossier de demande doit donc être écarté.

7. En cinquième lieu, s'il est constant que le hameau de Roffiat constitue un ensemble ancien de type village paludier, il ressort des pièces du dossier qu'il est constitué de constructions hétérogènes et ne présente pas d'unité architecturale. Il n'est, par ailleurs, pas fait état de la présence de constructions présentant des caractéristiques architecturales remarquables, ou identifiées au document graphique comme devant faire l'objet d'une protection spécifique. S'il est, d'autre part, constant que la construction autorisée présente une architecture contemporaine, il ressort des pièces du dossier qu'elle reprend les caractéristiques des salorges présentes à proximité des marais salants avoisinants et que les matériaux choisis de teintes sobres et naturelles permettent l'insertion du projet dans son environnement. Il ressort, enfin, des pièces du dossier que la construction autorisée est implantée en continuité des autres constructions du hameau dont certaines présentent une hauteur comparable, et ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. S'agissant d'une construction d'architecture contemporaine, les dispositions de l'article UB 11-1-1 du règlement du plan local d'urbanisme ne font, par ailleurs, pas obstacle à l'utilisation de bac acier pour la toiture, matériau qui en l'espèce, permet une bonne intégration. Le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et de l'article UB 11 du règlement du plan local d'urbanisme doit ainsi être écarté.

8. En dernier lieu, les dispositions de l'article UB 4 du règlement du plan local d'urbanisme invoquées par les requérants se bornent à prévoir que les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et à préciser qu'en l'absence de réseau public destiné à recevoir ces eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement de ces eaux sont à la charge exclusive du propriétaire. Il n'est, en l'espèce, pas soutenu, ni même établi que le projet autorisé ferait obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans ces conditions, et alors au demeurant que l'arrêté attaqué comporte une prescription rappelant ces dispositions et imposant que les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales de la propriété ne devront pas être dirigés vers la zone naturelle des marais salants, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB 4 du règlement du plan local d'urbanisme doit être écarté.

9. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les fins de non-recevoir opposées en défense, que les requérants ne sont pas fondés à demander l'annulation de l'arrêté attaqué.

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

10. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'il soit fait droit aux conclusions présentées pour les requérants sur ce fondement. Par ailleurs, il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à leur charge le versement de la somme demandée par la commune de Batz-sur-Mer au titre de ces dispositions.

#### DECIDE :

Article 1<sup>er</sup>: La requête est rejetée.

Article 2: Les conclusions présentées pour la commune de Batz-sur-Mer en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3: Le présent jugement sera notifié à M. Luc [REDACTED] à M. Raymond [REDACTED] et Mme Cécile [REDACTED] à M. et Mme Paul et Bernadette [REDACTED] à Mme Huguette [REDACTED] à M. et Mme Albert et Michelle [REDACTED] à la commune de Batz-sur-Mer et à M. [REDACTED]