

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE NANTES**

**N°1700600**

---

M. Pierre [REDACTED]

---

M. Martin  
Rapporteur

---

Mme Ferrand  
Rapporteur public

---

Audience du 29 mai 2018  
Lecture du 26 juin 2018

---

68-03  
C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Nantes

(1<sup>ère</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et deux mémoires complémentaires, enregistrés les 20 janvier 2017, 16 février et 27 avril 2018, M. Pierre [REDACTED] représenté par Me [REDACTED] demande au Tribunal :

1°) l'annulation de l'arrêté du 28 juillet 2016 par lequel le maire de La Baule-Escoublac a délivré à la société OCDL-Groupe Giboire un permis de construire autorisant l'abattage d'un tilleul et la construction d'un ensemble immobilier collectif de 33 logements au 9, avenue du Capitaine Rochat à La Baule-Escoublac, ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de La Baule-Escoublac le versement à son profit d'une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- il justifie de son intérêt et de sa qualité à agir ;
- la composition du dossier de demande de permis de construire ne satisfait pas aux exigences des articles R. 431-8 et R. 431-10 du code de l'urbanisme ;
- l'arrêté attaqué méconnaît les articles UA 4.3, UA 10, UA 11, UA 12 et UA 13 du règlement du plan local d'urbanisme.

Par un mémoire en défense et un mémoire complémentaire, enregistrés les 6 février 2017 et 29 mars 2018, la commune de La Baule-Escoublac, représentée par Me Marchand, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mis à la charge de M. [REDACTED] le versement à son profit 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 articles R. 431-8 et R. 431-10 du code de l'urbanisme n'ont pas été méconnus ; subsidiairement, il sera sursis à statuer sur ce point, jusqu'à l'obtention d'un permis de construire modificatif ;

- les articles UA 4.3, UA 10, UA 11, UA 12 et UA 13 du règlement du plan local d'urbanisme n'ont pas été méconnus.

Par un mémoire en défense et un mémoire complémentaire, enregistrés les 19 février et 19 mars 2018, la société Groupe Giboire OCDL, représentée par Me [REDACTED] conclut au rejet de la requête et à ce que le versement à son profit d'une somme de 3 000 euros soit mis à la charge de M. [REDACTED] au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable, faute pour M. [REDACTED] de justifier de sa qualité de propriétaire de la parcelle voisine du terrain d'assiette du projet ;

- l'ensemble des moyens soulevés par M. [REDACTED] seront écartés comme infondés.

Par une ordonnance du 17 mai 2018 fondée sur les articles R. 611-11-1 et R. 613-1 du code de justice administrative, le président de la formation de jugement a fixé la clôture de l'instruction au 17 mai 2018.

La commune de La Baule-Escoublac a présenté un mémoire complémentaire, enregistré le 23 mai 2018, postérieurement à la clôture de l'instruction.

Vu les autres 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 M. Martin, rapporteur,  
- les conclusions de Mme Ferrand, rapporteur public,  
- les observations de Me [REDACTED] avocat de M. [REDACTED] de Me [REDACTED] avocate de la commune de La Baule-Escoublac, et de Me [REDACTED] avocat de la société Groupe Giboire OCDL.

1. Considérant que, par un arrêté du 28 juillet 2016, le maire de La Baule-Escoublac a délivré à la SAS Groupe Giboire OCDL un permis de construire en vue de l'édification d'un immeuble collectif de 33 logements, sur un ensemble de parcelles situées 9, avenue du Capitaine Rochat à La Baule-Escoublac ; que M. [REDACTED] voisin immédiat du terrain d'assiette du projet, demande l'annulation de cet arrêté ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la composition du dossier de demande de permis de construire :

2. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend une notice précisant : / (...) 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 / d) Les matériaux et les couleurs des constructions ; / e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; / f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.* » ; qu'aux termes de l'article R.431-10 du même code : « *Le projet architectural comprend également : / (...) 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 ; / (...)* »

3. Considérant que 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 ;

4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la demande de permis de construire comprend une notice descriptive précisant notamment que le terrain d'assiette du projet est libre de construction et de plantation et qu'il jouxte, avenue du Capitaine Rochat, une villa en R+1+combles, laquelle villa n'est autre que la maison du requérant ; qu'en outre, sont également joints un plan de situation, dont il ne ressort pas des pièces du dossier qu'il ne correspondrait pas à la situation existante à la date de l'arrêté attaqué, deux planches photographiques (PC 7 et 8) de l'environnement proche et lointain permettant d'apprécier, contrairement à ce que soutient le requérant, la situation des parcelles du projet par rapport à leur environnement et aux constructions avoisinantes, deux documents graphiques (Perspectives 1 et 2) qui permettent d'apprécier l'impact visuel du projet par rapport au bâti environnant, en particulier en ce qui concerne la maison de M. [REDACTED] ainsi que des représentations des façades nord, sud, est et ouest des immeubles projetés qui font clairement apparaître la différence de gabarit entre ces immeubles et la villa du requérant ; qu'ainsi, l'ensemble des pièces produites par le pétitionnaire ont permis au maire de la commune de La Baule-Escoublac d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages et, ainsi, de se prononcer sur le projet en toute connaissance de cause ; que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées des articles R. 431-8 et R. 431-10 du code de l'urbanisme doit être écarté ;

5. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article R. 431-21 du code de l'urbanisme : « *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. » ;*

6. Considérant que si le requérant produit une vue aérienne du terrain d'assiette du projet laissant croire que ce terrain supportait, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, des bâtiments et des plantations dont la démolition et l'arrachage constituaient un préalable nécessaire à la réalisation du projet, la société pétitionnaire apporte la preuve, par la fourniture d'une photo du terrain datant de juillet 2015, sur laquelle le terrain apparaît entièrement nu, de ce que les constructions et plantations en cause avaient été supprimées bien avant cette date ; qu'il est ainsi constant qu'à la date de l'arrêté attaqué, le terrain d'assiette ne supportait plus aucun bâtiment mais seulement un tilleul dont le permis de construire litigieux autorise l'abattage ; que, par suite, la circonstance que la société Groupe Giboire OCDL n'a pas joint au dossier la justification du dépôt d'une demande de permis de démolir, en méconnaissance de l'article R. 431-21 du code de l'urbanisme, ne peut être utilement invoquée par M. [REDACTED] ;

En ce qui concerne la méconnaissance du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de La Baule-Escoublac :

7. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article UA 4.3 du règlement : *« Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent : / Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte), / Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu. / Les locaux poubelles et points de collecte doivent présenter les caractéristiques suivantes : / avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri, être équipés d'un point d'eau et d'une évacuation raccordée au réseau d'assainissement s'il existe (...) » ;*

8. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet en litige consiste en l'édification, à l'angle de l'avenue du Capitaine Rochat et de l'avenue des Ondines, de deux bâtiments accolés, le bâtiment Ondines et le bâtiment Rochat, destinés à abriter respectivement 13 logements en accession libre et 20 logements sociaux ; que chacun de ces deux bâtiments comporte un local poubelles intégré à la construction ; que l'aménagement de deux points extérieurs de collecte des déchets est prévu en limite de l'avenue des Ondines ; que si l'emplacement du local poubelles du bâtiment Rochat, au rez-de-chaussée, impose, pour rejoindre le point de collecte, de tracter les conteneurs le long d'un couloir d'une largeur de 1,20 m également destiné à la desserte de locaux à vélos, cette circonstance ne suffit pas à établir que l'aménagement de ce local poubelles ne permettrait pas une manipulation aisée des conteneurs au sens des dispositions précitées de l'article UA 4.3 du règlement ; que, selon la société pétitionnaire, les deux locaux poubelle comprendront bien une évacuation reliée au réseau d'assainissement et un point d'eau ; que si la mise en place de ces équipements n'est pas mentionnée dans les pièces du dossier de demande de permis de construire, M. [REDACTED] n'apporte aucun élément établissant que la configuration des lieux ferait obstacle à cette mise en place ; qu'enfin, s'il ressort des pièces du dossier que les deux points de collecte, situés le long de l'avenue des Ondines, ne font pas l'objet d'un traitement paysager spécifique, ces points de collecte, où les conteneurs à déchets n'ont pas vocation à rester stationnés pendant de longues périodes, sont situés à proximité immédiate de jardins plantés le long de l'espace public et, pour l'un, derrière une haie arbustive ; que M. [REDACTED] n'expose pas en quoi cet aménagement ne répondrait pas à l'objectif d'intégration paysagère poursuivi par les

dispositions précitées de l'article U.A 4.3 du règlement ; que le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions doit, par suite, être écarté en toutes ses branches ;

9. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article UA 10.2.1 du règlement, relatif à la hauteur maximale des constructions dans les secteurs UAe et UAa, dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de retrait : « *Dans tout le secteur UAe et, pour le secteur UAa, : le long des avenues de Lattre ou Clémenceau, la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de : / Pour les toitures en pente : / 13 mètres à l'égout / et 5 niveaux (R+3+combles) (...)* ».

10. Considérant qu'il est constant que le terrain d'assiette du projet se situe dans le secteur UAe ; qu'il résulte des dispositions précitées de l'article UA 10.2.1 du règlement que, dans ce secteur, la hauteur à l'égout des constructions qui, comme c'est le cas des immeubles Ondine et Rochat, sont couvertes par une toiture en pente ne doit pas excéder 13 m ; que la notion d'égout est définie, dans la partie du règlement du plan local d'urbanisme intitulée « dispositions générales », par des dessins ; qu'il ressort du dessin représentant un toit en pente que l'égout du toit doit s'entendre de la limite ou de la ligne située à l'intersection entre le plan vertical du mur et le plan incliné du toit ; qu'il ressort des pièces du dossier que les bâtiments projetés par la société pétitionnaire comprennent trois étages et des combles aménagés à la Mansart ; que la toiture de ces combles est ainsi scindée en deux pans de pente différente, le brisis, proche de la verticale, et, au dessus de celui-ci, le terrasson, faiblement incliné, l'intersection de ces deux pans étant constituée par la ligne de bris ; qu'en l'absence de dispositions particulières relatives à ce type de toiture dans le règlement, l'égout du toit correspond, pour l'application des dispositions de l'article UA 10.2.1, à la ligne basse du brisis, située à une hauteur de 12,10 m ; que la circonstance que certains plans du dossier de demande de permis de construire qualifient également la ligne de bris d'égout est sans incidence à cet égard ; qu'il est constant que les combles aménagés du projet se situent au dessus de l'égout tel qu'il vient d'être défini ; que, dès lors, M. [REDACTED] n'est pas fondé à soutenir que ces combles devraient être requalifiés en étage supplémentaire ; qu'il s'ensuit que le projet litigieux n'a pas été autorisé en méconnaissance des dispositions de l'article UA 10.2.1 du règlement ;

11. Considérant, en troisième lieu, qu'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.* » ; et qu'aux termes de l'article UA 11 du règlement : « (...) 11.2.1 Dispositions générales applicables à tous les projets / Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, par les proportions de leur volume, l'unité et la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs. / Lorsque la construction est implantée en mitoyenneté d'une construction d'une hauteur différente, alors le raccordement avec le volume existant devra être conçu de manière à harmoniser au mieux les deux volumes./ (...) Balcons et bow-windows : / (...) Les bow-windows doivent : / s'intégrer au caractère du bâtiment, / et ne pas excéder, à chaque niveau, / la moitié de la longueur de la façade du bâtiment pour les terrains présentant une longueur de façade intérieure ou égale à 10 m ; / ou le tiers de la longueur de la façade du bâtiment pour les terrains présentant une longueur de façade supérieure à 10 m. / Les nouveaux balcons, lorsqu'ils créent des vues directes sur les fonds voisins, doivent intégrer un pare-vue, qui fera

*partie intégrante de l'architecture du balcon ou du volume de la construction auquel il se rattache. / (...) » ;*

12. Considérant, d'une part, que si le projet prévoit que la maison de M. [REDACTED] de niveau R+1+combles, soit accolée à la façade sud du bâtiment Rochat, de niveau R + 2 + combles, il ressort des pièces du dossier, en particulier de la notice de présentation, qu'une attention particulière a été portée, lors de la conception du projet, aux accroches avec les différents mitoyens afin d'harmoniser les transitions d'échelle ; qu'ainsi, à l'endroit où il s'accôle à la villa du requérant, au droit de l'avenue Rochat, l'immeuble Rochat ne présente, comme il vient d'être dit, qu'un niveau R + 2 + combles ; que ce bâtiment est à son tour accolé, avenue des Ondines, à l'immeuble Ondines qui présente quant à lui un niveau R + 3 + combles ; que ce bâtiment Ondines est mitoyen, du côté opposé, d'un immeuble existant avenue des Ondines présentant un gabarit identique au sien ; qu'au surplus, les deux immeubles s'inspirent, pour leur architecture, des formes marquantes du paysage baulois dont la villa de M. [REDACTED] constitue une illustration ; que les façades sur rue sont ainsi dotées de loggias, balcons et bow-windows aux modénatures ouvragées ; que si les matériaux, couleurs, ouvertures et balcons de l'immeuble Rochat ne sont pas identiques à ceux de la maison de M. [REDACTED] il ne ressort pas des pièces du dossier que ces différences seraient telles que le projet porterait atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;

13. Considérant, d'autre part, qu'il ressort des pièces du dossier que la façade nord du bâtiment Ondines comporte quatre bow-windows, un au niveau R+3 et les trois autres au niveau R+2 ; que ce bâtiment et la partie du bâtiment Rochat, auquel il est accolé, présentent au nord une façade continue sur l'avenue des Ondines ; que, dès lors, la « longueur de façade du bâtiment » que l'autorité administrative devait prendre en compte pour l'application des dispositions précitées de l'article UA 11.2.1, relatives à la limitation de la longueur des bow-windows, est, en l'espèce, la longueur totale de la façade nord du projet, sans qu'y fasse obstacle la circonstance que le permis de construire attaqué prévoit la division du terrain d'assiette, avant l'achèvement des travaux, en deux lots distincts, de sorte que les bâtiments Rochat et Ondines seront implantés sur des lots différents ; qu'il est constant que la longueur totale des trois bow-windows du niveau R + 2 du bâtiment Ondines n'excède pas le tiers de la longueur de cette façade nord, alors que la longueur du terrain d'assiette du projet est supérieure à 10 m ; qu'il en va de même s'agissant de l'unique bow-window du niveau R + 3 du même bâtiment ; que les dispositions du règlement limitant la longueur des bow-windows par niveau sont ainsi respectées ;

14. Considérant, enfin, que si M. [REDACTED] soutient que le projet ne prévoit pas que le balcon situé au niveau R+2 du mur de pignon sud du bâtiment Rochat soit doté d'un pare-vue alors qu'il permet d'avoir une vue directe sur sa propriété, il ressort des pièces du dossier, en particulier du plan R+2, que la vue depuis ce balcon vers la propriété du requérant est masquée par un mur plein faisant office de pare-vue ; qu'il s'ensuit que M. [REDACTED] n'est pas fondé à soutenir qu'en délivrant le permis de construire attaqué, le maire de la Baule-Escoublac aurait méconnu les dispositions précitées de l'article UA 11 du règlement du plan local d'urbanisme ; que le moyen tiré de la méconnaissance de cet article doit ainsi être écarté en toutes ses branches ;

15. Considérant, en quatrième lieu, qu'aux termes de l'article UA 12 du règlement, relatif au stationnement des véhicules : « 12.1. *Nombre de places minimum selon les catégories de constructions (...) / (...) Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. (...) Pour toute nouvelle construction (...) il est exigé au moins : / Pour les*

*constructions destinées à l'habitation / 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 20% de places pour l'accueil visiteur. (...) » ; et qu'aux termes de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : / (...) / 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; / (...) / 4° De surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; / (...) » ;*

16. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, en particulier du permis de construire et de la notice de présentation du projet, que les bâtiments Rochat et Ondines présentent une surface de plancher de respectivement 1 233 et 840 m<sup>2</sup> ; que si M. [REDACTED] soutient que la surface de plancher du bâtiment Ondines est en réalité de 958 m<sup>2</sup>, cette surface correspond à la surface taxable et non à la surface de plancher telle qu'elle est définie par l'article R. 111-22 précité du code de l'urbanisme ; qu'en application du mode de calcul des places de stationnement pour les constructions destinées à l'habitation, prévu par les dispositions précitées de l'article UA 12 du règlement, le nombre de places de stationnement exigées pour l'immeuble Ondines s'élève à 15 et non à 17 comme le soutient le requérant ; que ce dernier ne conteste pas qu'en ce qui concerne le bâtiment Rochat qui doit contenir 20 logements locatifs sociaux, le nombre minimum de places de stationnement s'élève à 20 par application des dispositions de l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme ; que le projet dès lors qu'il prévoit 35 places de stationnement, satisfait ainsi aux obligations réglementaires sus-rappelées ; que, par suite, l'arrêté attaqué n'a pas méconnu l'article UA 12.1 du règlement du plan local d'urbanisme ; que la circonstance, invoquée par M. [REDACTED] que le dossier de demande de permis ne comprend pas de projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs, en méconnaissance de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme, est, en tout état de cause, sans incidence à cet égard ;

17. Considérant, en cinquième lieu, qu'aux termes de l'article UA 13 du règlement : « (...) 13.3.1. *Espaces libres et plantations / Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets équivalents. / (...) » ;*

18. Considérant qu'il ressort du plan de masse que le projet litigieux prévoit la plantation de cinq nouveaux arbres en remplacement de celui qui sera abattu ; que le requérant ne conteste pas utilement les indications contenues par ce plan de masse en produisant la photo aérienne du terrain d'assiette mentionnée au point 6 faisant apparaître des plantations qui ont été abattues antérieurement au dépôt de la demande de permis de construire ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article UA 13 du règlement doit être écarté ;

19. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M. [REDACTED] n'est pas fondé à demander l'annulation de l'arrêté attaqué du 28 juillet 2016 ;

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

20. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de La Baule-Escoublac, qui n'est pas partie perdante dans la présente espèce, la somme que demande M. [REDACTED] au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions

présentées à ce titre par la commune de La Baule-Escoublac et par la société Groupe Giboire OCDL ;

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de M. [REDACTED] est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de La Baule-Escoublac et par la société Groupe Giboire OCDL au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. Pierre [REDACTED] à la commune de La Baule-Escoublac et à la SAS Groupe Giboire OCDL.

Délibéré après l'audience du 29 mai 2018, à laquelle siégeaient :

M. Ragil, président,  
M. Martin, premier conseiller,  
M. Le Brun, conseiller,

Lu en audience publique le 26 juin 2018.