

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE DOUAI**

dd

N°19DA00714

M. et Mme X

M. Marc Heinis
Président-rapporteur

M. Aurélien Gloux-Saliou
Rapporteur public

Audience du 29 septembre 2020
Lecture du 13 octobre 2020

68-03
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La cour administrative d'appel de Douai
(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. et Mme X ont demandé au tribunal administratif de Rouen d'annuler le permis de construire délivré à la commune de Saint-Pierre-la-Garenne le 15 mars 2017 par le maire de Saint-Pierre-la-Garenne.

Par un jugement n° 1702116 du 22 janvier 2019, le tribunal administratif de Rouen a rejeté cette demande.

Procédure devant la cour :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 22 mars 2019 et 2 mars 2020, M. et Mme X et Mme Y, cette dernière entendant intervenir au soutien de la requête, représentés par Me Etienne Ambroselli, demandent à la cour :

1°) d'annuler ce jugement ;

2°) d'annuler pour excès de pouvoir ce permis de construire ;

3°) de condamner la commune de Saint-Pierre-la-Garenne à leur verser la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'environnement ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- 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. Marc Heinis, président de chambre,
- les conclusions de M. Aurélien Gloux-Saliou, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

Sur l'intervention :

1. L'intervention de Mme Y n'a pas été présentée par mémoire distinct comme l'article R. 632-1 du code de justice administrative le prescrit. Elle est donc irrecevable.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. 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.* ».

3. Pour l'application de cette disposition, l'autorité administrative doit tenir compte des caractéristiques intrinsèques de la construction, de la nature de l'activité projetée, des nuisances y compris sonores pouvant être générées et des prescriptions pouvant les réduire susceptibles d'être édictées par ailleurs au titre de la police administrative générale ou spéciale.

4. D'une part, il ressort des pièces du dossier que la parcelle C537 en cause est située, rue des Farguettes, dans le secteur urbanisé de la commune de Saint-Pierre-la-Garenne. Elle comporte déjà, à 50 mètres de la propriété acquise en 2002 par M. et Mme X au 14 rue des Perruques, une salle des fêtes dont l'utilisation, notamment la nuit et en fin de semaine, a causé des nuisances sonores telles que la commune, saisie de réclamations répétées de M. et Mme X relayées par le sous-préfet des Andelys, a entrepris des travaux d'insonorisation, a équipé la salle d'un limiteur de bruit, a réduit le nombre des manifestations qu'elle y organisait et a adopté un règlement intérieur imposant aux particuliers louant la salle pour des événements festifs de fermer les portes à partir de 22 heures « *sauf en cas de force majeure* ».

5. D'autre part, le projet litigieux consiste à édifier, pour la tenue d'activités festives en plein air, une halle annexe à la salle des fêtes, longue de 23,30 mètres et large de 6 mètres, dont une

seule travée est fermée, dont les quatre autres travées sont ouvertes sans cloison amovible, avec une toiture sans insonorisation et à une distance de la propriété de M. et Mme X encore moindre que celle séparant la salle des fêtes de cette propriété.

6. Enfin, si le maire est en mesure, au titre de ses pouvoirs de police administrative, d'édicter une réglementation visant à réduire les nuisances sonores, comme il l'a déjà fait pour la salle des fêtes en soumettant à autorisation l'installation de barnums et de stands pour vin d'honneur et en interdisant l'installation d'une sonorisation, les feux d'artifice, les pétards, les concerts de klaxon et le tapage nocturne, de telles prescriptions d'ordre général sont insusceptibles à elles seules, en l'absence de prise en compte du risque de nuisances sonores dans la conception même de la construction, de prévenir de telles nuisances inhérentes à l'utilisation d'un bâtiment prévu pour des activités festives la nuit et en fin de semaine.

7. Dans ces conditions, même si le règlement du plan d'occupation des sols de la commune indique, pour décrire le « *caractère* » de la zone UA, qu'elle « *regroupe aussi bien l'habitat que les services et activités compatibles avec la proximité de l'habitat* », même si la réalisation d'une étude acoustique prescrite par la réglementation sur le bruit n'était pas nécessaire avant la délivrance du permis de construire et même si le projet prévoyait un écran végétal de haies et arbres de haute tige, le permis de construire est entaché, contrairement à ce qu'ont estimé les premiers juges, d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Sur les frais exposés et non compris dans les dépens :

8. D'une part, la commune de Saint-Pierre-la-Garenne versera la somme globale de 1 500 euros à M. et Mme X en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

9. D'autre part, la demande présentée par la commune de Saint-Pierre-la-Garenne, partie perdante, doit être rejetée.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'intervention de Mme Y n'est pas admise.

Article 2 : Le jugement du tribunal administratif de Rouen du 22 janvier 2019 est annulé.

Article 3 : Le permis de construire délivré à la commune de Saint-Pierre-la-Garenne le 15 mars 2017 est annulé.

Article 4 : La commune de Saint-Pierre-la-Garenne versera à M. et Mme X une somme globale de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Pierre-la-Garenne au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Le présent arrêt sera notifié à M. et Mme X, à Mme Y et à la commune de Saint-Pierre-la-Garenne.

Copie en sera transmise pour information au préfet de l'Eure et, en application de l'article R. 751-11 du code de justice administrative, au procureur de la République près le tribunal de grande instance d'Evreux.

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE DOUAI**

SC

N°19DA01291

COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

M. Jean-Pierre Bouchut
Rapporteur

M. Aurélien Gloux-Saliou
Rapporteur public

Audience du 3 novembre 2020
Lecture du 17 novembre 2020

68-01-01-01
68-01-01-01-03-03-01
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La cour administrative d'appel de Douai
(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. Réginalt Lambersy et Mme Patricia Lambersy ont demandé au tribunal administratif de Lille, d'une part, d'annuler la décision implicite du 15 février 2017 par laquelle le président de la communauté urbaine de Dunkerque a rejeté leur demande d'abrogation de la délibération du conseil de la communauté urbaine du 15 octobre 2015 portant approbation du plan local d'urbanisme de la commune de Ghyvelde en tant qu'il a classé la parcelle AD31 en zone naturelle de protection totale (NPT), d'autre part, d'enjoindre à la communauté urbaine de Dunkerque d'abroger cette délibération en tant que ce plan a classé cette parcelle dans cette zone.

Par un jugement n° 1703410 du 4 avril 2019, le tribunal administratif de Lille, d'une part, a annulé la décision du président de la communauté urbaine de Dunkerque du 15 février 2017 et, d'autre part, a enjoint à cette autorité de proposer à l'assemblée délibérante l'abrogation de la délibération du 15 octobre 2015 portant approbation du plan local d'urbanisme de la commune de Ghyvelde en tant qu'il a classé en zone NPT la parcelle cadastrée AD31.

Procédure devant la cour :

Par une requête, enregistrée le 4 juin 2019, la communauté urbaine de Dunkerque, représentée par Me Eric Forgeois, demande à la cour :

1°) d'annuler ce jugement ;

2°) de rejeter la demande présentée par M. Réginalt Lambersy et Mme Patricia Lambersy ;

3°) de mettre à la charge de M. et Mme Lambersy la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la délibération en litige n'est entachée d'aucune erreur manifeste d'appréciation ;
- la parcelle AD31 est située en zone naturelle de la commune au sens de la définition qu'en donnent tant l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme ;

- elle est intégrée dans une zone naturelle présentant un intérêt biologique et écologique certain, en prolongement de la dune fossile de Ghyvelde et au cœur de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 « canal des chats, canal Ringsloot et mares de chasse » ;

- elle est incluse dans un secteur faisant partie de la trame verte et bleue de la commune prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation intégrée au plan local d'urbanisme et identifiée au rapport de présentation comme réservoir de la biodiversité.

Par un mémoire en défense, enregistré le 12 mars 2020, M. Réginalt Lambersy et Mme Patricia Lambersy, représentés par Me Paul-Guillaume Balaÿ, concluent au rejet de la requête et à la mise à la charge de la communauté urbaine de Dunkerque de la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 14 septembre 2020, la clôture de l'instruction a été fixée au 2 octobre 2020 à 12 heures.

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. Jean-Pierre Bouchut, premier conseiller,
- les conclusions de M. Aurélien Gloux-Saliou, rapporteur public,
- et les observations de Me Eric Forgeois, représentant la communauté urbaine de Dunkerque, et de Me Paul-Guillaume Balaÿ, représentant M. Réginalt Lambersy et Mme Patricia Lambersy.

Vu la note en délibéré enregistrée le 10 novembre 2020, présentée par M. et Mme Lambersy.

Considérant ce qui suit :

Sur le classement de la parcelle AD31 :

1. Par une délibération du 15 octobre 2015, le conseil de la communauté urbaine de Dunkerque a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune de Ghyvelde. Par une lettre du 14 décembre 2016, M. et Mme Lambersy ont demandé l'abrogation de ce plan en tant qu'il a classé la parcelle cadastrée AD 31 dont ils sont propriétaires en zone naturelle de protection totale (NPT).

2. La communauté urbaine de Dunkerque relève appel du jugement du 4 avril 2019 par lequel le tribunal administratif de Lille, d'une part, a annulé la décision implicite du président de la communauté urbaine de Dunkerque du 15 février 2017 qui a rejeté cette demande d'abrogation, d'autre part, a enjoint à cette autorité de proposer à l'assemblée délibérante l'abrogation, dans la même mesure, de la délibération du 15 octobre 2015.

En ce qui concerne le motif d'annulation retenu par le tribunal administratif :

3. Aux termes de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation du plan local d'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. (...)* ».

4. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Ils peuvent être amenés, à cet effet, à classer en zone naturelle, pour les motifs énoncés à l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme, un secteur qu'ils entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation. Ils ne sont en outre pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

5. La parcelle AD31 appartenant à M. et Mme Lambersy a été classée en zone naturelle de protection totale (NPT) correspondant, selon le rapport de présentation du plan local d'urbanisme, à une zone de sauvegarde des milieux, des sites et des paysages écologiquement sensibles qui permet de protéger les secteurs les plus riches du territoire communal.

6. Il ressort des pièces du dossier, d'une part, que la parcelle AD31, d'une surface de 6 400 m², est libre de toute construction et est restée à l'état naturel. Elle ouvre à l'ouest, au nord et au sud sur de vastes espaces naturels, comportant seulement au sud quelques constructions dispersées, et se trouve à la limite de la zone U3a située à l'est. Au contraire de ce que les époux Lambersy soutiennent, cette parcelle n'est ainsi pas située dans un contexte urbain, puisqu'elle est limitée sur un seul côté par la zone urbanisable et qu'elle est voisine au sud d'un habitat dispersé, figurant lui-même en zone naturelle protégée.

7. D'autre part, la parcelle litigieuse se situe dans une prairie sableuse qui constitue par sa géologie, même si elle en est séparée par la route départementale 947 et par l'urbanisation existante, le prolongement Ouest de la dune fossile de Ghyvelde. Elle est inscrite, avec les parcelles comportant au Sud un habitat disséminé, dans la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I du « canal des chats, canal du Ringsloot et mares de chasse » qui abrite notamment une trentaine d'espèces floristiques déterminantes, dont sept protégées au niveau régional et une au niveau national, certaines végétations hygrophiles d'une grande qualité floristique, dont une menacée à l'échelle nationale ou européenne, et diverses espèces d'avifaune liées aux zones humides et aux roselières. Une étude écologique réalisée dans le secteur situé à proximité immédiate de la parcelle a conclu à la présence de certaines espèces patrimoniales et au rôle majeur du secteur dans le fonctionnement des corridors biologiques.

8. Enfin, la première orientation du projet d'aménagement et de développement durables, intitulée « lutter contre l'érosion de la biodiversité par la mise en réseau des espaces naturels communaux et extra-communaux », a invoqué la nécessité de protéger les espèces reconnues au titre de la biodiversité par un classement en zone naturelle. Sa troisième orientation a préconisé un « développement urbain en épaisseur (...) par la maîtrise de l'étalement urbain, en confortant les zones déjà urbanisées ». Le projet comportait aussi un document graphique faisant apparaître, au droit de la limite de l'urbanisation existante près de la parcelle litigieuse, des flèches ainsi légendées : « contenir l'urbanisation afin de protéger les sites naturels ». Le parti d'aménagement retenu par les auteurs du plan a ainsi consisté à mettre fin au développement de l'urbanisation dans ce secteur et à limiter cette dernière à celle qui existe actuellement au droit de la parcelle en litige.

9. Dans ces conditions, le classement de l'intégralité de la parcelle AD31 en zone naturelle de protection totale n'était pas, nonobstant la desserte du terrain par une voie publique et les réseaux, entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de la vocation des zones naturelles au sens de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme.

10. Il résulte de ce qui précède que la communauté urbaine de Dunkerque est fondée à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif a estimé que le classement litigieux était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

En ce qui concerne l'autre moyen invoqué par les époux Lambersy :

11. Il appartient toutefois à la cour, saisie de l'ensemble du litige par l'effet dévolutif de l'appel, de statuer sur l'autre moyen soulevé par les époux Lambersy.

12. La zone naturelle de protection totale (NPT) correspond, selon le rapport de présentation du plan, à une « zone de sauvegarde des milieux naturels, des sites et des paysages, écologiquement sensibles ». Eu égard à l'objectif des auteurs du plan lorsqu'ils ont classé la parcelle AD31, le moyen tiré de ce que cette parcelle n'est soumise à aucun risque naturel et technologique est inopérant.

13. Il résulte de tout ce qui précède que la communauté urbaine de Dunkerque est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement du 4 avril 2019, le tribunal administratif de Lille, d'une part, a annulé la décision implicite du président de la communauté urbaine de Dunkerque du 15 février 2017 ayant rejeté la demande d'abrogation de la délibération du 15 octobre 2015 portant approbation du plan local d'urbanisme de la commune de Ghyvelde en tant qu'il a classé la parcelle AD31 en zone naturelle de protection totale, d'autre part, a enjoint à cette autorité de proposer à

l'assemblée délibérante l'abrogation, dans cette mesure, de la délibération du 15 octobre 2015.

Sur les frais du procès :

14. D'une part, les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mis à la charge de la communauté urbaine de Dunkerque, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, le versement d'une somme à M. et Mme Lambersy au titre des frais du procès.

15. D'autre part, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. et Mme Lambersy une somme globale de 2 000 euros au titre des frais exposés par la communauté urbaine de Dunkerque au même titre.

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Le jugement du 4 avril 2019 du tribunal administratif de Lille est annulé.

Article 2 : La demande présentée par M. et Mme Lambersy devant le tribunal administratif de Lille est rejetée.

Article 3 : Les conclusions de M. et Mme Lambersy présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : M. et Mme Lambersy verseront à la communauté urbaine de Dunkerque une somme globale de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Le présent arrêt sera notifié à la communauté urbaine de Dunkerque, à M. Réginalt Lambersy et Mme Patricia Lambersy et à la ministre de la transition écologique.

Copie en sera transmise, pour information, au préfet du Nord.

Délibéré après l'audience publique du 3 novembre 2020 à laquelle siégeaient :

- M. Marc Heinis, président de chambre,
- Mme Claire Rollet-Perraud, président-assesseur,
- M. Jean-Pierre Bouchut, premier conseiller.

Lu en audience publique le 17 novembre 2020.

Le rapporteur,

Le président de la 1^{ère} chambre,

Signé : J.-P. BOUCHUT

Signé : M. HEINIS

Le greffier,

Signé : C. SIRE

La République mande et ordonne à la ministre de la transition écologique, en ce qui la 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 du présent arrêt.

Pour expédition conforme,
Le greffier en chef,
Par délégation,
Le greffier,

Christine Sire

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE DOUAI**

dd

N°19DA02195

COMMUNE DE ROUEN

M. Marc Heinis
Président-rapporteur

M. Aurélien Gloux-Saliou
Rapporteur public

Audience du 3 novembre 2020
Lecture du 17 novembre 2020

68-03
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La cour administrative d'appel de Douai
(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

MM. Geoffroy et Olivier Vallet ont demandé au tribunal administratif de Rouen d'annuler le permis de construire délivré par le maire de la commune de Rouen à M. Abdelkader Djoubri le 20 novembre 2017 pour la parcelle cadastrée CR 212 sise 19 route de Neufchâtel, ensemble la décision du 7 mars 2018 qui a rejeté leur recours gracieux.

Par un jugement n° 1801611 du 16 juillet 2019, le tribunal administratif de Rouen a annulé cet arrêté et cette décision.

Procédure devant la cour :

Par une requête, enregistrée le 20 septembre 2019, et des mémoires, enregistrés les 23 et 24 septembre 2019, la commune de Rouen, représentée par Me Marie Vérilhac, demande à la cour :

1°) d'annuler ce jugement ;

2°) de rejeter la demande présentée devant le tribunal administratif ;

3°) à titre subsidiaire, de faire application des articles L. 600-5 ou L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ;

4°) de condamner solidairement MM. Geoffroy et Olivier Vallet à lui verser la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que le permis de construire n'a pas violé les articles UA7 et UA10 du règlement du plan local d'urbanisme.

Par un mémoire, enregistré le 21 avril 2020, MM. Geoffroy et Olivier Vallet, représentés par Me Sandrine Gillet, demandent à la cour :

1°) de rejeter la requête ;

2°) de condamner la commune de Rouen et M. Djoubri à leur verser chacun la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que le permis de construire a violé les articles UA3, UA7 et UA10 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Rouen et que les conditions d'application des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ne sont pas remplies.

La procédure a été communiquée à M. Abdelkader Djoubri qui n'a pas produit d'observations.

Par une ordonnance du 1^{er} octobre 2020, la clôture d'instruction a été fixée le même jour.

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. Marc Heinis, président de chambre,
- les conclusions de M. Aurélien Gloux-Saliou, rapporteur public,
- et les observations de Me Marie Vérilhac, représentant la commune de Rouen, et celles de Me Céline Malet, représentant M.M. Vallet.

Considérant ce qui suit :

Sur les moyens d'annulation retenus par le tribunal administratif :

1. Par le jugement attaqué, le tribunal administratif a annulé intégralement le permis de construire et la décision ayant rejeté le recours gracieux formé à son encontre pour violation des articles UA7 et UA10 du règlement du plan local d'urbanisme.

En ce qui concerne l'article UA7 du règlement du plan local d'urbanisme :

S'agissant des dispositions applicables :

2. L'article UA0 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Rouen définit le secteur UAa comme un « *tissu urbain continu* ».

3. Aux termes de l'article UA7 du même règlement : « (...) II. Dans le secteur UAa : En bordure des voies publiques (...) est définie une bande de constructibilité renforcée d'une largeur : de 15 mètres (...) / Dans la bande de constructibilité renforcée, l'implantation des bâtiments peut être réalisée soit en limite séparative, soit en retrait de ces limites. En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir cependant être inférieure à 3 mètres (...) En limite latérale, l'implantation en retrait n'est cependant admise qu'à la condition de ne pas laisser apparaître, sur le bâtiment à réaliser (...) de façades latérales aveugles (...) Toutefois, par rapport aux limites séparatives de fond de terrain situées dans la bande de constructibilité, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres (...) / Au-delà de la bande de constructibilité renforcée, l'implantation doit être réalisée en retrait des limites séparatives et des limites de fond de terrain : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir cependant être inférieure à 3 mètres (...) / Nonobstant les règles de retrait qui précèdent, l'implantation en limite séparative est admise : - pour adosser un bâtiment à un mur de clôture ou à un bâtiment en bon état implanté sur le terrain contigu ; en ce cas, une surépaisseur latérale de 1,50 mètre maximum est admise de part et d'autre mais la hauteur du bâtiment à planter (...) ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossement (...) ».

4. Le glossaire du plan donne la définition suivante de la limite séparative : « *Limite entre deux terrains contigus (...) Les « limites séparatives de fond de terrain » sont les limites qui n'aboutissent pas à une voie (...)* ».

S'agissant du deuxième alinéa du II de l'article UA7 :

5. Le terrain du projet est situé dans la bande de constructibilité renforcée et relève donc du deuxième alinéa du II de l'article UA7 du règlement du plan local d'urbanisme. Au Nord-Ouest, la limite séparative avec la parcelle cadastrée CR94, qui sépare deux propriétés ne bordant pas la même voie et qui n'aboutit pas à une voie, est une limite de fond de terrain. Pour l'application de ce deuxième alinéa et comme le tribunal administratif l'a jugé, la distance entre le bâtiment prévu et cette limite doit donc être au moins égale à 3 mètres.

S'agissant du quatrième alinéa du II de l'article UA7 :

6. Toutefois, d'une part, il résulte d'abord du caractère du secteur UAa, ensuite de l'économie générale du II de l'article UA7 dont le deuxième alinéa définit une bande de constructibilité renforcée où l'implantation est autorisée sur la limite séparative sauf s'il s'agit d'une limite de fond de terrain et dont le troisième alinéa impose au-delà de cette bande une implantation en retrait de toutes les limites séparatives, les auteurs du plan ayant ainsi entendu admettre plus facilement la construction en limite séparative dans la bande de constructibilité renforcée qu'au-delà

de cette bande, enfin des termes « nonobstant les règles de retrait qui précèdent » qui renvoient à toutes les règles de retrait qui précèdent sans exception que le quatrième alinéa de ce II autorisant dans certains cas l'implantation en limite séparative s'applique non seulement au-delà de la bande de constructibilité renforcée mais aussi, contrairement à ce qu'a jugé le tribunal administratif, aux limites de fond de terrain situées dans cette bande. Le projet pouvait donc être implanté sur la limite séparative Nord-Ouest pour s'adosser au bâtiment implanté sur le terrain contigu.

7. D'autre part, le quatrième alinéa du II de l'article UA7 dispose qu'une surépaisseur latérale de 1,50 mètre maximum « *est admise* » de part et d'autre du bâtiment d'un terrain contigu implanté sur la limite séparative. Cette surépaisseur ne présente donc pas un caractère obligatoire. Au Nord-Ouest, le bâtiment du terrain contigu occupe toute la limite séparative, le projet n'emporte donc aucune surépaisseur et le projet n'a ainsi pas violé cette règle.

En ce qui concerne l'article UA10 du règlement du plan local d'urbanisme :

8. Aux termes de l'article UA10 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Rouen : « (...) II - Dans le secteur UAa/A - Hauteur des bâtiments dans la bande de constructibilité renforcée (...) Hauteur au-dessus de l'égoût de toiture ou de l'acrotère : Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'égoût de toiture ou l'acrotère, détermine un volume dans lequel peut être réalisé : - soit une toiture à deux ou quatre versants comportant un ou deux niveaux de comble ; une pente supérieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les toitures environnantes ; en outre, des lucarnes peuvent déborder de l'oblique au premier niveau de comble ; - soit un étage en retiré : il s'agit alors d'un étage réalisé au-dessus de l'acrotère, dont les murs extérieurs sont en retrait par rapport aux murs de façade des niveaux inférieurs. (...) ».

9. Le glossaire du plan donne les définitions suivantes d'une part du comble : « *Volume d'un bâtiment sous une toiture à versants. Un comble peut comporter un ou deux niveaux. Lorsque cette toiture repose sur un mur en surcroît de plus d'un mètre de hauteur, le niveau considéré est assimilé à un étage* », d'autre part de la toiture : « *Partie supérieure d'un bâtiment assurant sa protection contre les intempéries. On distingue les toitures à versants et les toitures-terrasses (...)* ».

10. Il ressort du plan de masse, du plan de toiture, des plans des façades Sud-Est et Est, du plan de coupe CC et du document graphique « insertion du projet dans l'environnement » que côté Sud-Est vers le parking et côté Est vers la rue le dernier niveau du bâtiment est haut d'au moins 2,40 mètres et ne présente pas vers le parking et la rue, même si c'est le cas vers la limite Nord, de recul par rapport au niveau inférieur. Dès lors, même s'il est situé au-dessus de l'acrotère et bénéficie d'un traitement architectural particulier et même si la hauteur maximale du bâtiment n'est pas dépassée, il ne constitue pas un comble. Par suite, comme le tribunal administratif l'a jugé, la dérogation, limitée aux combles, à la règle de construction dans un volume résultant d'une oblique à 45° partant de l'acrotère ne s'applique pas. Or il ressort des mêmes documents que cette règle n'a pas été respectée.

11. Il résulte de tout ce qui précède que la commune de Rouen est seulement fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Rouen a estimé que le permis de construire et la décision de rejet du recours gracieux formé par MM. Vallet avaient violé l'article UA7 du règlement du plan local d'urbanisme.

Sur les autres moyens d'annulation invoqués par MM. Vallet :

En ce qui concerne la compétence :

12. Il ressort des pièces du dossier que le moyen tiré, sur le fondement de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme, de ce que l'auteur du permis de construire ne disposait pas d'une délégation de signature du maire de la commune de Rouen régulièrement publiée manque en fait.

En ce qui concerne la complétude de la demande de permis de construire :

13. Conformément à l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme, la demande de permis de construire comprenait, outre différents plans, une notice précisant l'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

En ce qui concerne l'article UA3 du plan local d'urbanisme :

14. Aux termes du II de l'article UA3 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Rouen : « *L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si : - les débouchés du terrain sur les voies de desserte sont susceptibles de présenter une gêne importante pour la circulation publique ou de présenter un risque important pour les utilisateurs de ces débouchés ou pour les usagers des voies de desserte ; - le nombre et la largeur des débouchés paraissent excessifs compte tenu de l'utilisation du sol envisagée (notamment, s'agissant des bâtiments, de leur destination et de leur importance) et des exigences de fluidité et de sécurité de la circulation sur les voies de desserte ; - le nombre et la localisation des débouchés paraissent inadaptés compte tenu des éléments de mobiliers urbains et des places de stationnement matérialisées ou susceptibles d'être matérialisées sur les voies de desserte (...)* ».

15. Le projet a prévu un garage de 18,54 m² et trois places de stationnement débouchant sur la voie publique. Alors que cinq garages, destinés à être démolis, étaient auparavant implantés sur le terrain en cause et alors que le service voirie et mobilité urbaine de la métropole Rouen Normandie et de la commune de Rouen a émis un avis favorable au projet, il ne ressort d'aucune pièce du dossier que le permis de construire soit entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article UA3 du règlement du plan local d'urbanisme.

En ce qui concerne l'article UA7 du plan local d'urbanisme :

S'agissant de l'adossement au muret de la parcelle CR77 :

16. La limite entre le terrain litigieux et cette parcelle appartenant à MM. Vallet est une limite séparative latérale et non de fond de terrain. Dès lors, en application du deuxième alinéa du II de l'article UA7 du règlement du plan local d'urbanisme, le projet pouvait s'adosser sur le muret de la parcelle CR77. Le quatrième alinéa de ce II, qui prévoit des exceptions aux « règles de retrait », n'était ainsi pas applicable et ne peut donc utilement être invoqué.

S'agissant de la distance du bâtiment prévu au Sud à la limite séparative :

17. S'agissant du point n° 2 du bâtiment évoqué par les parties, il ressort des relevés d'un géomètre-expert, nonobstant l'information différente donnée par le site géoportail, que la cote NGF de 10 mètres retenue par les plans de la demande de permis de construire pour le terrain naturel n'est

pas erronée. Le plan de coupe CC a chiffré en conséquence à 18,75 mètres la cote NGF de ce point. Le même géomètre-expert a chiffré la cote NGF de la limite séparative à 9,63 mètres au niveau de la voie publique et 9,98 mètres au bout de cette limite. La différence d'altitude entre ce point n° 2 et la limite séparative est donc comprise entre 8,77 mètres et 9,12 mètres. La distance du point n° 2 à cette limite devait ainsi être comprise entre 4,385 mètres et 4,56 mètres. Or la demande de permis de construire, qui ne permettait pas de chiffrer la cote NGF de la limite séparative au droit du point n° 2, a prévu une distance de 4,45 mètres seulement.

18. S'agissant du point n° 3 du bâtiment évoqué par les parties, les mêmes cotes NGF du terrain naturel et de la limite séparative doivent, pour les mêmes raisons, être retenues. Il ressort de la combinaison du plan de masse et du plan de la façade Sud que la hauteur du bâtiment prévu atteint sur ce point 11,50 mètres à partir du terrain naturel. La différence d'altitude entre ledit point et la limite séparative est donc comprise entre 11,52 mètres et 11,87 mètres. La distance du point n° 3 à cette limite devait ainsi atteindre entre 5,76 mètres et 5,935 mètres. La distance de 5,55 mètres prévue au plan de masse annexé au permis de construire, celle de 5,75 mètres ajoutée à la main sur une pièce produite en première instance par la commune ne pouvant pas être prise en compte, était dès lors insuffisante.

Sur les conséquences des illégalités :

En ce qui concerne l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

19. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 : « *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 (...) 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 (...) jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation (...)* ».

20. Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux parlementaires, que lorsqu'un vice affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée, est susceptible d'être régularisé, le juge doit surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation. Il n'est toutefois pas tenu de surseoir à statuer si les conditions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le choix d'y recourir.

En ce qui concerne l'application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme :

21. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire (...) estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé* ».

22. D'une part, lorsque les éléments d'un projet de construction auraient pu faire l'objet d'autorisations distinctes, le juge peut prononcer l'annulation partielle de l'autorisation d'urbanisme en raison de la divisibilité des éléments composant le projet. En dehors de cette hypothèse, l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme permet au juge de procéder à l'annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme dans le cas où l'illégalité affecte une partie identifiable du projet. L'application de cette disposition n'est pas subordonnée à la condition que la partie du projet affectée par le vice soit matériellement détachable du reste du projet.

23. D'autre part, un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé, même si la régularisation implique de revoir l'économie générale du projet, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date du jugement permettent une mesure de régularisation qui n'implique pas d'apporter au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

24. Il résulte de ce qui précède que le permis de construire litigieux est illégal pour avoir violé la règle de distance à la limite séparative au Sud et la règle de hauteur au-dessus de l'acrotère au Sud-Est et à l'Est. Contrairement à ce qu'a jugé le tribunal administratif s'agissant de la règle de hauteur, de tels vices peuvent être régularisés, au regard du plan local d'urbanisme en vigueur à la date du présent arrêt, sans apporter au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même. Il y a donc lieu d'annuler le permis de construire et la décision ayant rejeté le recours gracieux formé par MM. Vallet seulement en ce qu'ils sont entachés de ces vices.

Sur les frais exposés et non compris dans les dépens :

25. D'une part, la demande présentée par la commune de Rouen, partie perdante, sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative doit être rejetée.

26. D'autre part, dans les circonstances de l'espèce, la commune de Rouen versera à MM. Vallet la somme globale de 1 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Le permis de construire délivré à M. Djoubri le 20 novembre 2017 et la décision du 7 mars 2018 qui a rejeté le recours gracieux de MM. Vallet sont annulés en ce qu'ils ont violé la règle de distance à la limite séparative au Sud et la règle de hauteur au-dessus de l'acrotère au Sud-Est et à l'Est.

Article 2 : Le surplus des conclusions à fin d'annulation de MM. Vallet est rejeté.

Article 3 : Le jugement du 16 juillet 2019 est réformé en ce qu'il a de contraire au présent arrêt.

Article 4 : La commune de Rouen versera à MM. Vallet une somme globale de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : La demande présentée par la commune de Rouen au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative est rejetée.

Article 6 : Le présent arrêt sera notifié à M. Geoffroy Vallet, à M. Olivier Vallet, à la commune de Rouen et à M. Abdelkader Djoubri.

Copie en sera transmise, en application de l'article R. 751-11 du code de justice administrative, au procureur de la République près le tribunal judiciaire de Rouen.

Délibéré après l'audience publique du 3 novembre 2020 à laquelle siégeaient :

- M. Marc Heinis, président de chambre,
- Mme Claire Rollet-Perraud, président-assesseur,
- M. Jean-Pierre Bouchut, premier conseiller.

Lu en audience publique le 17 novembre 2020.

Le président-assesseur,

Le président de la 1^{ère} chambre,
Président-rapporteur,

Signé : C. ROLLET-PERRAUD

Signé : M. HEINIS

Le greffier,

Signé : C. SIRE

La République mande et ordonne au préfet de la Seine-Maritime, 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 du présent arrêt.

Pour expédition conforme,
Le greffier en chef,
Par délégation,
Le greffier,

Christine Sire