

N° 2201048

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme NOUVELLON et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Clotilde Bailleul
Rapporteure

Le tribunal administratif d'Orléans

Mme Séverine Dumand
Rapporteure publique

2^{ème} chambre

Audience du 2 février 2023
Décision du 23 février 2023

68-03
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 27 mars 2022, le 29 juillet 2022 et le 14 octobre 2022, Mme Jacqueline Nouvellon, M. Jean Nouvellon, Mme Sylvie Nouvellon, Mme Laurence Gabin, Mme Bérengère Garcia, M. Henri-Paul Jauffret, Mme Monique Hainselin, M. Patrick Hainselin, Mme Laurence Launay et M. Philippe Launay, représentés par Me Jouan Meignan, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 6 octobre 2021 par lequel le maire de Chartres a délivré à la SCCV Renaissance un permis de construire un bâtiment de 22 logements collectifs et 46 places de parking, d'une surface de plancher de 1 741 m², sur un terrain sis 29 bis rue Chauveau Lagarde à Chartres (28), ensemble le rejet de leur recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Chartres une somme de 1 000 euros à verser à chacun d'entre eux (soit une somme totale de 10 000 euros) en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils ont intérêt pour agir ;
- le dossier de demande de permis de construire méconnaît les dispositions des articles R. 431-4, R. 431-8 et R. 431-10 du code de l'urbanisme : la notice de présentation n'est pas suffisamment détaillée, les plans ne font pas apparaître l'état initial du terrain, et les documents graphiques ne permettent pas d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article 653 du code civil, dès lors que le projet prévoit de démolir une construction mitoyenne avec la propriété de la famille Nouvellon et la construction d'un immeuble en limite séparative sans avoir obtenu son accord ;

- il méconnaît les dispositions de l'article UGF 3 du règlement du PLU ;
- il est contraire aux dispositions de l'article UGF 10.1 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chartres, dès lors que sa hauteur est supérieure à 15,50 mètres, hauteur maximale autorisée dans cette zone ;
- il méconnaît les dispositions de l'article UGF 11 du règlement du PLU eu égard aux matériaux et teintes utilisés ;
- il est contraire aux dispositions de l'article UGF 13 de ce règlement ;
- il méconnaît les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et porte atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- il est contraire à la réglementation applicable en matière de sécurité incendie.

Par un mémoire enregistré le 26 septembre 2022, la commune de Chartres conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que :

- les requérants ne démontrent pas suffisamment leur intérêt à agir ;
- les moyens soulevés par Mme Nouvellon et autres ne sont pas fondés.

Par des mémoires enregistrés le 31 mai 2022 et le 14 octobre 2022, la SCCV Renaissance, représentée par la SCP d'avocats Souchon Catte Louis Plaignuet conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 6 000 euros soit mise à la charge solidaire des requérants en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les requérants n'ont pas intérêt pour agir et que les moyens qu'ils soulèvent sont pas fondés.

Le tribunal a informé les parties qu'il était susceptible de sursoir à statuer en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme pour permettre la régularisation du vice tenant à la méconnaissance de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire enregistré le 16 janvier 2023, la commune de Chartres a présenté des observations.

Par des mémoires enregistrés le 17 janvier 2023 et le 23 janvier 2023, la SCCV Renaissance a présenté des observations.

Par un mémoire enregistré le 18 janvier 2023, Mme Nouvellon et autres ont présenté des observations.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code civil ;
- 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 Bailleul,
- les conclusions de Mme Dumand, rapporteure publique,
- et les observations de Me Jouan Meignan, représentant les requérants, de Mme Lagnier représentant la commune de Chartres et de Me Souchon représentant la SCCV Renaissance.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 6 octobre 2021, le maire de Chartres a délivré à la SCCV Renaissance un permis de construire un ensemble immobilier de vingt-deux logements collectifs et quarante-six places de parking, d'une surface de plancher de 1 741 m², sur un terrain sis 29 bis rue Chauveau Lagarde à Chartres. Plusieurs voisins ont formé un recours gracieux contre cet arrêté qui a été rejeté par le maire de Chartres le 20 janvier 2022. Les requérants demandent l'annulation du permis de construire ensemble la décision de rejet de leur recours gracieux.

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

2. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie en principe d'un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

3. Les requérants, qui ont pour certains la qualité de voisins immédiats du projet, font état d'une perte d'ensoleillement et de la création de vues directes sur leurs propriétés. Le projet, vise à construire un immeuble en R+5 de plus de 15 mètres de hauteur, dont il ressort des pièces du dossier qu'il créera nécessairement des vues sur les propriétés voisines. Les requérants établissent également que la construction de cet immeuble induira une perte d'ensoleillement de plus de 60 %, ce qui amoindrira la production d'énergie par l'intermédiaire des panneaux photovoltaïques qu'ils détiennent. Leur intérêt à agir est de ce fait suffisamment établie. Les fins de non-recevoir opposées en défense doivent être écartées.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

4. En premier lieu, aux termes de l'article UGF 11.5 du règlement du PLU : « *Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit* ».

5. Il ressort du photomontage produit par les requérants que le mur aveugle situé le long de la propriété des consorts Nouvellon, d'une hauteur de plus de plus de 15 mètres et d'une longueur de près de 40 mètres, présente un aspect très massif. Il est dénué de tout habillage, jeu de volumes ou décrochage, qui en amoindrirait l'effet de masse. Le choix de l'enduit de revêtement, bien qu'il soit d'une couleur proche de celle de leur maison, ne permet pas de le minimiser. Le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UGF 11.5 du règlement du PLU doit donc être accueilli.

6. En deuxième lieu, 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 ».

7. Il résulte de ces dispositions que, si les constructions projetées portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou à la conservation des perspectives monumentales, l'autorité administrative compétente peut refuser de délivrer le permis de construire sollicité ou l'assortir de prescriptions spéciales. Pour rechercher l'existence d'une atteinte de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il lui appartient d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Les dispositions de cet article excluent qu'il soit procédé dans le second temps du raisonnement, pour apprécier la légalité du permis de construire délivré à une balance d'intérêts divers en présence, autres que ceux visés par les dispositions mentionnées ci-dessus.

8. Il ressort des pièces du dossier que le secteur d'implantation du projet, classé en zone urbaine, est essentiellement pavillonnaire dans la rue Chauveau-Lagarde et se trouve à proximité immédiate de plusieurs maisons protégées au titre du PLU. Si ce secteur comporte également des ensembles d'habitation dans les rues voisines, leur aspect massif est limité du fait que ces logements se situent, pour les plus imposants d'entre eux, en retrait des voies et qu'un écran végétal est implanté entre les bâtiments et ces dernières. Les matériaux utilisés permettent par ailleurs à ces constructions de se fondre davantage dans le paysage environnant. Le remplacement du pavillon existant par le projet de bâtiment de logements collectifs, présente un aspect particulièrement massif du fait de sa hauteur et de son volume, eu égard en particulier à sa conception en « L ». En outre, le projet ne reprend que très partiellement des teintes proches des constructions voisines. Enfin, il comporte de très nombreuses loggias conçues dans des matériaux et des couleurs totalement étrangères à celle de la rue Chauveau-Lagarde, et une hauteur largement supérieure à celles des constructions avoisinantes. Dans ces conditions, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme doit donc être accueilli.

9. Aucun des autres moyens soulevés par les requérants n'est de nature à entraîner l'annulation de l'arrêté attaqué.

Sur l'application des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

10. Les vices tenant à la méconnaissance des articles R. 111-27 du code de l'urbanisme et UGF 11.5 du règlement du PLU de la commune de Chartres, n'affectent pas une partie du bâtiment, mais sa conception même. Une régularisation de ce vice impliquerait dès lors d'apporter au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même. Par suite, alors qu'il ne peut être fait application des dispositions des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, il y a lieu de procéder à l'annulation totale de l'arrêté du 6 octobre 2021 par lequel le maire de Chartres a délivré un permis de construire à la SCCV Renaissance, ainsi que du rejet de leur recours gracieux.

Sur les frais liés au litige :

11. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la SCCV Renaissance demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la commune de Chartres une somme globale de 1 500 euros au titre des frais exposés par les requérants et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du 6 octobre 2021 est annulé.

Article 2 : La commune de Chartres versera aux requérants une somme globale de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la SCCV Renaissance présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à Mme Nouvellon, à la commune de Chartres et à la SCCV Renaissance.

Délibéré après l'audience du 2 février 2023, à laquelle siégeaient :

Mme Delamarre, présidente,
Mme Bertrand, première conseillère,
Mme Bailleul, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 23 février 2023.

La rapporteure,



Clotilde BAILLEUL

La présidente,



Anne-Laure DELAMARRE

La greffière,



Aurore MARTIN

La République mande et ordonne à la préfète d'Eure-et-Loir en ce qui la 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.

