

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANTES**

N°2101170

ASSOCIATION PROSIMAR
et autres

Mme Milin
Rapporteure

M. Penhoat
Rapporteur public

Audience du 9 novembre 2021
Décision du 7 décembre 2021

68-03
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Nantes

(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 2 février 2021, 13 juillet 2021 et 2 août 2021, l'association pour la protection du site et de l'environnement de Saine-Marguerite (PROSIMAR), Mme Delphine Cohrs, Mme Marie Damien, les consorts L'Appartien et M. Sébastien Pussat, représentés par la SELARL Avocatatlantic, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 23 juillet 2020 par lequel le maire de Pornichet a délivré à la société civile de construction vente SCCV Villa Blanche un permis de construire portant sur la démolition d'une maison d'habitation et sur la construction d'un immeuble collectif de 10 logements sur un terrain situé 4 avenue de Damas à Pornichet ainsi que la décision implicite de rejet de leur recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Pornichet le versement d'une somme de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- le dossier du projet architectural prévu à l'article R. 431-7 du code de l'urbanisme est incomplet au regard des articles R. 431-8, R. 431-9 et R. 431-10 du code de l'urbanisme ;
- la demande est insuffisante s'agissant de la démolition des constructions existantes ;
- le permis de construire aurait dû être délivré sur le fondement des dispositions du plan local d'urbanisme intercommunal, qui était déjà très avancé au moment de la délivrance du

certificat d'urbanisme du 24 septembre 2019, et non sur le fondement du plan local d'urbanisme de Pornichet ;

- le permis de construire méconnaît l'article UB 6.1 du règlement du plan local d'urbanisme dès lors que le projet de construction se situe à moins de 5 mètres de la voirie ;

- le permis de construire méconnaît l'article UB 7.1 du règlement du plan local d'urbanisme dès lors que les dimensions de la rampe bétonnée, du large mur, de l'escalier et du muret ne sont pas précisés et que ces éléments sont situés à moins de 3 mètres de la copropriété voisine ;

- le permis de construire méconnaît l'article UB 10 du règlement du plan local d'urbanisme dès lors que le dernier étage, du côté de la façade sud, ne présente pas une distance de 2 mètres avec les limites des façades inférieures, il ne doit pas être considéré comme un attique et pris en compte dans le calcul de la hauteur ;

- le permis de construire méconnaît l'article UB 9 du règlement du plan local d'urbanisme dès lors que l'emprise au sol du projet dépasse 50% si l'on prend en compte la rampe menant au rez-de-jardin et les murs l'accompagnant, les terrasses situées au rez-de-chaussée, la totalité du rez-de-jardin y compris le garage semi-enterré et d'autres murs et murets ;

- le permis de construire méconnaît l'article UB 11 du règlement du plan local d'urbanisme dès lors que le caractère pseudo balnéaire du projet ne correspond pas à la majeure partie des bâtiments caractéristiques de l'avenue; la toiture ne s'intègre pas avec les toitures en pente en ardoises ou tuiles du voisinage, les balcons du dernier étage sont blancs, couleur interdite, qui contraste avec le noir du reste de la toiture ; les clôtures sont plus basses que celles des propriétés voisines ;

- le permis de construire méconnaît l'article UB 13.1 du règlement du plan local d'urbanisme dès lors que le projet ne décrit pas les arbres plantés, rien n'indique que la problématique du ruissellement des eaux pluviales a été prise en considération, aucun bilan des plantations existantes n'a été effectuée, la surface d'espaces verts calculée est surévaluée car elle prend en compte les clôtures et murs de l'arrière de la construction ;

- la superficie du terrain d'assiette du projet telle qu'elle est indiquée dans la demande de permis de construire est surévaluée dès lors qu'elle ne correspond pas aux limites cadastrales ; la prise en compte de la consistance réelle du terrain d'assiette du projet a des incidences sur l'appréciation de la conformité du projet aux articles UB 7, UB 9 et UB 13 du règlement du plan local d'urbanisme.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 25 juin 2021 et 20 septembre 2021, la commune de Pornichet, représentée par Me Bernot, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 1 000 euros soit mise à la charge de chacun des requérants au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 10 mai 2021, 21 juillet 2021 et 20 septembre 2021, la SCCV Villa Blanche, représentée par la SELARL CVS, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 1 500 euros soit solidairement mise à la charge des requérants au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Il fait valoir que :

- les moyens de la requête ne sont pas fondés ;

- au besoin, il sera fait application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme.

Les parties ont été informées, le 18 octobre 2021, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que le jugement était susceptible d'être

fondé sur le moyen relevé d'office, tiré de l'irrecevabilité du moyen tiré de l'erreur de fait quant à la consistance du terrain d'assiette du projet et de ses conséquences sur le respect des règles d'implantation et d'emprise au sol, sur le fondement de l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- 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 Mme Milin,
- les conclusions de M. Penhoat , rapporteur public,
- et les observations de Me Bernard, avocat des requérants, celles de Me William, avocate de la commune de Pornichet, celles de Me Léon, avocate de la SCCV Villa Blanche et celles de M. L'Appartien, requérant.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 23 juillet 2020, le maire de Pornichet a délivré à la SCCV Villa Blanche un permis de construire portant sur la démolition d'une maison et sur la construction d'un immeuble collectif de 10 logements sur un terrain situé 4 avenue de Damas à Pornichet. Le 7 octobre 2020, les requérants ont formé à l'encontre de cet arrêté un recours gracieux, recours qui a fait l'objet d'un rejet implicite. Les requérants demandent au tribunal d'annuler l'arrêté du 23 juillet 2020 ainsi que la décision implicite de rejet de leur recours gracieux.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Il ressort des pièces du dossier que, par un arrêté du 10 septembre 2021, le maire de Pornichet a délivré à la SCCV Villa Blanche un permis de construire modificatif. Lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial.

3. Aux termes de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend une notice précisant : / 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; / 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 » et de l'article R. 431-9 du même code : « Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu. / Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement. / (...) ». L'article R. 431-10 du code de l'urbanisme prévoit que : « Le projet architectural comprend également : / a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; / b) Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; / 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 ; / d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse ». Si la notice du projet architectural ne précise pas certains éléments tels que la présence d'un puit, de haies, d'un portail et d'un muret sur le terrain du projet ou la description précise du secteur d'implantation de celui-ci, l'ensemble de ces éléments figure dans d'autres documents de la demande de permis de construire, tels que les plans et les nombreuses photographies, de sorte qu'il ne saurait être soutenu que la notice ne décrit pas de manière pertinente l'état initial du terrain et de ses abords. Par ailleurs, les dispositions précitées ne prévoient pas que la notice précise le zonage de la parcelle, l'extrait de plan cadastral produit permettant au demeurant de localiser avec précision le terrain d'assiette. Si l'orientation des plans de façade est erronée, cette erreur n'a pas été de nature à fausser l'appréciation du service instructeur, les requérants ayant eux-mêmes rétabli sans difficulté les orientations idoines, les autres documents de la demande permettant aisément de situer les différentes façades. Par ailleurs, l'absence sur le plan PC 5-3 intitulé « façade sud » de l'escalier qui sera construit au-delà de la rampe d'accès au parking s'explique par la topographie particulière du terrain et n'a pas non plus été de nature à fausser l'appréciation du service instructeur sur la consistance du projet dès lors que cet escalier est présent sur plusieurs autres plans. Si la notice ne distingue pas les végétaux existants des végétaux à planter et ne permet pas de connaître l'implantation des arbres, la nature des plantations et la surface précise des espaces verts, les dispositions citées par les requérants n'imposent pas de telles précisions. Au demeurant, cette notice précise qu'en dehors des voiries et des stationnements enrobés, les espaces libres seront engazonnés et plantés, le plan de masse de l'existant figure les végétaux existants et le plan de masse du projet fait apparaître les végétaux projetés, un plan figure également les espaces de pleine terre, le plan du rez-de-jardin mentionne les haies vives à planter le long des clôtures et le permis de construire est assorti de plusieurs prescriptions parmi lesquelles figure l'obligation de planter un arbre en tige, de sorte que le dossier de permis de construire ne présente pas d'imprécisions s'agissant des espaces verts projetés. Les dispositions citées n'imposent pas de présenter l'insertion du bâtiment avec les constructions situées à l'arrière de l'immeuble ni d'étudier les conséquences de la construction pour la copropriété voisine. Si les requérants déplorent que « outre les places de stationnement visiteurs, le reste des zones de stationnement est peu décrit pas le projet » et que l'accès piéton et des personnes à mobilité réduite au bâtiment n'est pas non plus évoqué, les dispositions qu'ils citent, s'agissant du stationnement, exigent seulement que la notice fasse état de l'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement, la notice étant

en l'espèce suffisamment précise sur ce point et complétée par les autres documents de la demande de permis de construire. Les photographies de la maison à démolir, qui ont été prises depuis la voie publique, et non depuis le terrain d'assiette, sont suffisantes. La circonstance que des plantations représentées sur les plans soient situées en dehors des limites parcellaires est sans incidence sur la complétude du dossier. Le plan de masse indique que le projet sera raccordé aux différents réseaux publics grâce aux branchements existants, cette précision étant suffisante dès lors que le terrain d'assiette du projet, qui supporte une maison reliée aux différents réseaux ayant vocation à être démolie, est déjà viabilisé. Le a) de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme ne prévoit de représentation en trois dimensions de l'état initial et futur des toitures qu'en cas de modification de toiture d'un bâtiment existant. Enfin, la circonstance que le document graphique d'insertion ne représente qu'un véhicule stationné alors que deux places visiteurs sont projetées et que les plans du dossier de permis de construire portent la date du 24 juillet 2020, postérieure à celle de l'arrêté attaqué, sont sans incidence sur la complétude du dossier et la légalité du permis de construire. Il suit de là que le moyen tiré de ce que le dossier de permis de construire serait incomplet ou insuffisant doit être écarté.

4. Aux termes de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme : « *Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir* ». L'article L.451-1 du même code prévoit que « *lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager autorise la démolition* ». Aux termes de l'article R.431-1 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.* ». Enfin, l'article R. 431-21 du même code prévoit que la demande de permis de démolir précise : « (...) / c) *La date approximative à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits ; / (...).* ». Il ressort des pièces du dossier que le dossier du permis de construire modificatif du 10 septembre 2021 comprend un plan de masse de l'existant figurant et nommant les bâtiments à démolir, à savoir la maison, le puits et le mur de clôture et que l'arrêté du 23 juillet 2020 porte également permis de démolir, de sorte que celui-ci n'est ni implicite, ni imprécis. Si la date approximative de ces constructions n'est pas précisée dans la demande d'autorisation d'urbanisme, les photographies produites à l'appui de la demande ont permis au service instructeur de procéder à une datation approximative des constructions. Par suite, le moyen tiré de ce que la demande de permis de démolir est insuffisante doit être écarté.

5. Il résulte de la combinaison des articles L. 421-1, L. 123-6 et L. 410-1 du code de l'urbanisme que tout certificat d'urbanisme délivré sur le fondement de l'article L. 410-1 a pour effet de garantir à son titulaire un droit à voir toute demande d'autorisation ou de déclaration préalable déposée dans le délai indiqué examinée au regard des règles d'urbanisme applicables à la date de la délivrance du certificat. Figure cependant parmi ces règles la possibilité de se voir opposer un sursis à statuer à une déclaration préalable ou à une demande de permis, lorsqu'est remplie, à la date de délivrance du certificat, l'une des conditions énumérées à l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme. Une telle possibilité vise à permettre à l'autorité administrative de ne pas délivrer des autorisations pour des travaux, constructions ou installations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme. Lorsque le plan en cours d'élaboration et qui aurait justifié, à la date de délivrance du certificat d'urbanisme, que soit opposé un sursis à une demande de permis ou à une déclaration préalable, entre en vigueur

dans le délai du certificat, les dispositions issues du nouveau plan sont applicables à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable.

6. Le 24 septembre 2019, le maire de Pornichet a délivré à CISN Promotion un certificat d'urbanisme opérationnel ayant eu pour effet de rendre applicable à la demande de permis de construire en litige les dispositions du plan local d'urbanisme de la commune de Pornichet approuvé le 14 janvier 2010. A cette date, le conseil intercommunal de la communauté d'agglomération de la région de Saint-Nazaire et de l'estuaire (Carene) avait approuvé le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, par une délibération du 30 avril 2019, et l'enquête publique sur ce projet s'était achevée la veille. Les requérants soutiennent que le projet méconnaît l'article 3.1.3.1 « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales* » du plan local d'urbanisme intercommunal qui prévoit que, dans la zone UBa4 où se trouve le terrain d'assiette, « *les immeubles collectifs doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions ($d=H/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres* » alors que le projet est implanté sur l'une des limites séparatives, comme l'autorise le plan local d'urbanisme de Pornichet. Cette seule contradiction, eu égard à sa faible portée, ne peut être regardée comme compromettant ou rendant plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme. Par suite, le moyen tiré de ce que la demande de permis de construire aurait dû être examinée au regard des dispositions du plan local d'urbanisme intercommunal de la Carene doit être écarté.

7. Si les requérants soutiennent que la superficie du terrain d'assiette est surévaluée et que sa consistance est faussée dès lors qu'elle déborde des limites parcellaires figurant au plan cadastral, il ressort des pièces du dossier que la société pétitionnaire s'est fondée, pour délimiter le terrain d'assiette du projet, sur les limites physiques actuelles de ce terrain, telles qu'elles ressortent des clôtures entourant celui-ci, cette consistance ayant été constatée par un bornage contradictoire du 26 novembre 1985 puis par un second bornage du 5 février 2021, qui, bien que réfuté par le syndicat d'une copropriété située au nord du terrain, s'est fondé sur les limites constatées du terrain, concordantes avec le bornage non contesté du 26 novembre 1985. Il suit de là que le moyen tiré de l'erreur de fait quant à la superficie et la consistance du terrain doit être écarté et que la surface qui doit être prise en compte pour l'appréciation du respect du règlement du plan local d'urbanisme de Pornichet s'élève à 924 m², comme indiqué dans la demande de permis de construire.

8. En se bornant à soutenir que « *le projet de construction se situe à moins de 5 mètres de la voirie* », les requérants n'assortissent pas le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB 6 du plan local d'urbanisme des précisions permettant d'en apprécier le bien-fondé.

9. Aux termes de l'article UB 7 du règlement plan local d'urbanisme de Pornichet : « 7.1 – Règle en UBa, UBb, Ubg et Ubf3 : / *Implantation par rapport aux limites séparatives latérales : / Toute construction doit s'implanter : / - soit sur une limite séparative, en respectant de l'autre côté un retrait d'au moins 3 mètres, / - soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres. / Implantation par rapport au fond de parcelle : / Toute construction doit s'implanter en retrait avec un minimum de 3 mètres.* ». Aux termes des définitions communes règlement du plan local d'urbanisme : « *Retrait : / le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative ; / la règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux pare-vues, aux rampes, aux saillies de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures,...) auvents, portiques, bandeaux, appuis de fenêtre, aux isolations thermiques par l'extérieur et aux escaliers extérieurs, ni aux*

débords de toiture ainsi qu'aux balcons d'1.50 mètre maximum de profondeur par rapport à la façade. ». Il résulte de ces dispositions que la rampe d'accès au garage et l'escalier menant au rez-de-jardin sont exclus de la mesure du retrait entre l'immeuble projeté et la limite séparant le terrain d'assiette de la parcelle AS n°368. Contrairement à ce que soutiennent les requérants, le mur de clôture se situant sur cette limite séparative n'est pas incorporé à l'immeuble et n'a ainsi pas à être pris en compte pour l'appréciation de cette règle. Enfin, la présence d'un muret de clôture situé en limite d'emprise publique est sans rapport avec le respect des dispositions précitées relatives à l'implantation en limite séparative. Par suite, il ne ressort pas des pièces du dossier que la construction projetée s'implanterait dans un retrait de moins de trois mètres avec la limite séparative est de sorte que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB 7.1 du règlement du plan local d'urbanisme doit être écarté.

10. En vertu des dispositions de l'article UB 9 du règlement du plan local d'urbanisme de Pornichet, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder, en secteur UBa, la part de 50% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière. Aux termes des définitions communes du règlement du plan local d'urbanisme : « *L'emprise au sol est la projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus, conformément à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme. / En sont exclues les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant, les piscines de plein air, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toit lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements. / (...) Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain d'assiette du projet* ». Il ressort des pièces du dossier que l'emprise au sol du projet, telle qu'elle a été calculée par la société pétitionnaire, s'élève à 461,75 m² sur un terrain de 924 m² de sorte qu'est autorisée une emprise au sol maximale de 462 m². Il ressort du plan de l'emprise au sol figurant au dossier de permis de construire que la surface de deux murs de soutènement, dont l'un au moins présente une hauteur de plus de 60 cm, n'a pas été prise en compte au titre de l'emprise au sol. Ces murs, qui constituent des constructions au sens et pour l'application des dispositions précitées, génèrent en conséquence une emprise au sol, de sorte que celle-ci dépasse nécessairement 462 m². En revanche, il ne ressort pas des pièces du dossier que les autres éléments évoqués par les requérants, qui sont soit situés au-dessous du niveau du sol existant, soit d'une hauteur inférieure à 60 cm, soit dépourvus de volume comme les terrasses de plain-pied non couvertes et séparées par des pare-vues en tissu, présentent une emprise au sol. Il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à soutenir que l'arrêté du 23 juillet 2020 méconnaît l'article UB 9 du règlement du plan local d'urbanisme.

11. Aux termes de l'article UB 10 du règlement du plan local d'urbanisme de Pornichet : « *Sauf disposition contraire portée dans les orientations particulières d'aménagement, la hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2). / 10.1 – la hauteur maximale des façades (H1) / En secteurs UBa, Ubb, UBf2, UBf3, UBg et UBp2 : / La hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 6 mètres.* ». Aux termes des définitions communes du règlement du plan local d'urbanisme : « *Attique : Est considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 2 mètres des façades avant et arrière, sous réserve de rester dans le gabarit enveloppe défini ci-dessous. / L'attique ne constitue pas un élément de façade. / Le gabarit enveloppe ne s'applique pas aux débords de toitures d'un mètre maximum et aux pare-soleils.* ». Il ressort des pièces du dossier que le projet présente une hauteur de façade de 5,90 mètres et que le dernier niveau, dès lors qu'il se situe en retrait d'au moins deux mètres des façades avant et arrière comme indiqué sur le plan des toitures produit à l'appui de la demande de permis de construire modificatif, constitue un attique, dont la hauteur n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur maximale de façade conformément à la définition de l'attique précitée illustrée par un schéma. Par conséquent, les requérants ne sont pas

fondés à soutenir que la construction projetée présente une hauteur maximale de façade de plus de 6 mètres en méconnaissance de l'article UB 10 du plan local d'urbanisme.

12. Aux termes de l'article UB 11 du règlement du plan local d'urbanisme : « Conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». / (...) 11.2 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente : le couronnement des constructions doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain. / (...) Les matériaux d'aspect médiocre (notamment le bardage métallique, la tôle ondulée, la tôle translucide, etc) ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits. / (...) 11.3 – Emprises et volumétrie des clôtures (constructions existantes et nouvelles) : (...) Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes (se reporter au 1.1 – façades et pignons, murs de clôture). / (...) ».

13. Si le secteur d'implantation du projet se caractérise majoritairement par des maisons individuelles, non seulement les dispositions de l'article UB 11 n'interdisent pas la construction d'immeubles collectifs mais il ressort en outre des pièces du dossier que l'environnement du projet comprend de tels bâtiments, telle que la copropriété qui le jouxte au nord-ouest, et des maisons individuelles de vastes dimensions, de sorte que le gabarit du projet ne présente pas un caractère inédit. S'agissant de la toiture plate du projet, il ressort des dispositions en cause que les auteurs du plan local d'urbanisme de Pornichet n'ont pas entendu imposer de toiture à pente dans le secteur, quand bien-même ce type de toiture y est dominant. Par ailleurs, il ne ressort pas des pièces du dossier que des éléments de couronnement des balcons du dernier étage présenteraient une couleur blanche comme le soutiennent les requérants. Le muret de clôture situé en limite d'emprise publique ne présente pas de continuité avec les murets des propriétés voisines de sorte que sa faible hauteur, laquelle ne présente d'ailleurs pas de caractère inédit dans le secteur au vu des photographies produites, ne saurait caractériser une méconnaissance de l'article UB 11.3 précité. Enfin, contrairement à ce que soutiennent les requérants, l'obligation de doubler une clôture d'une haie vive ne s'impose qu'aux grille, grillage ou claire-voie surmontant un mur de clôture. Il suit de là que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB 11 du règlement du plan local d'urbanisme doit être écarté.

14. Aux termes de l'article UB 13 « obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations » : « 13.1 – Principes généraux : / Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. / Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte : / (...) de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement, / (...) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible, après consultation du service espace vert de la commune, par des plantations dont le choix des essences fait l'objet de recommandations particulières adaptées au caractère des différents secteurs, recommandations décrites en annexe n°3 au présent règlement. / Sur chaque unité foncière, les superficies minimales suivantes seront maintenues en pleine terre et traitées en espaces verts / secteurs UBa, UBb, UBh / emprise d'espaces verts par rapport à l'unité foncière / 20%. / (...) ». Il ne résulte pas des dispositions précitées que le projet doive préciser les arbres

plantés, ni procéder à un « bilan des plantations existantes » ou bien encore indiquer que la problématique du ruissellement des eaux pluviales a été prise en considération. En l'espèce, le plan de masse de l'existant figure les végétaux existants et le plan de masse du projet fait apparaître les végétaux projetés, un plan figure également les espaces verts et le plan du rez-de-jardin mentionne les haies vives à planter le long des clôtures. Par ailleurs, le permis de construire est assorti d'une prescription portant sur la plantation d'un arbre en tige sur la bande enherbée devant la construction de type lilas de Perse ou arbre à fraises. En outre, un caniveau et un puisard sont prévus pour la récupération des eaux pluviales, de sorte que cette problématique a bien été prise en compte. Enfin, il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit 188,89 m² de surface d'espaces verts, sur un terrain de 924 m², soit un ratio supérieur aux 184,8 m² exigés par les dispositions en cause. Si les requérants soutiennent que cette surface est surévaluée car elle prend en compte des éléments ne relevant pas des espaces verts, il ne ressort pas du plan de la surface des espaces verts produit à l'appui de la demande que des murs aient été pris en compte. Si la surface couvrant le puisard a été calculée au titre des espaces verts, il ne ressort pas des pièces du dossier que l'exclusion de cette surface, qui n'est pas précisée par les requérants, excéderait la différence entre la surface calculée par la société pétitionnaire et la surface minimale requise. Il suit de là que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB 13 du règlement du plan local d'urbanisme doit être écarté.

15. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : « *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, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, 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.* ». Un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé, même si cette régularisation implique de revoir l'économie générale du projet en cause, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

16. Il résulte de ce qui précède que l'illégalité mentionnée au point 10 du présent jugement portant sur la méconnaissance de l'article UB 9 du règlement du plan local d'urbanisme affecte une partie identifiable du projet de construction autorisée et, en dépit de ce qu'elle concerne l'emprise au sol de cette construction, peut être régularisée par un permis de construire qui n'apporterait pas au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même. Il y a lieu en conséquence d'annuler les arrêtés du 23 juillet 2020 et du 10 septembre 2021 par lesquels le maire de Pornichet a délivré un permis de construire au profit de la SCCV Villa Blanche en tant seulement qu'ils autorisent une emprise au sol supérieure à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet et de fixer à trois mois à compter de la notification du présent jugement le délai dans lequel la SCCV Villa Blanche pourra, en application des dispositions précitées, en demander la régularisation.

Sur les frais liés au litige :

17. 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, dans la présente instance, la partie perdante, les sommes que la commune de Pornichet et la SCCV Villa Blanche demandent au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

18. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Pornichet le versement de la somme globale de 1 500 euros aux requérants, au même titre.

DECIDE :

Article 1 : Les arrêtés du 23 juillet 2020 et du 10 septembre 2021 portant permis de construire initial et modificatif délivrés à la SCCV par le maire de Pornichet sont annulés en tant qu'ils méconnaissent les dispositions de l'article UB 9 du règlement du plan local d'urbanisme de Pornichet dans les conditions précisées au point 10.

Article 2 : La SCCV dispose d'un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement pour présenter une demande de permis de construire de régularisation.

Article 3 : La commune de Pornichet versera la somme globale de 1 500 euros aux requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions de la commune de Pornichet et de la SSVC Villa Blanche présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à l'association pour la protection du site et de l'environnement de Saine-Marguerite (PROSIMAR), représentant unique, à la commune de Pornichet et à la SCCV Villa Blanche.

Délibéré après l'audience du 9 novembre 2021, à laquelle siégeaient :

M. Durup de Baleine, président,
M. Garnier, premier conseiller,
Mme Milin, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 7 décembre 2021.

La rapporteure,

Le président,

C. MILIN

La greffière,

A. DURUP DE BALEINE

L. LÉCUYER

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