

PL 29
10.07.15



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE
PLOEMEUR

Séance Publique du
Jeudi 2 Juillet 2015

Objet de la délibération :

COMPTE RENDU DE DELEGATION : INFORMATION AFFAIRES JURIDIQUES

Etaient présents :

Ronan LOAS, Téaki DUPONT, Loïc TONNERRE, Antoine GOYER, David DREGOIRE, Hélène BOLEIS, Patricia QUERO-RUEN, Pascaline ALNO, Serge LECUYER, Dominique SAURAY, Michel ROUALO, Patrick GOUELLO, Bernard CLERGEON, Dominique QUINTIN, Philippe DONIES, Pierre-Yves CAINJO, Jean-Luc MADEC, Martine YVON, Dominique DAUGES, Isabelle LE RIBLAIR, Anne-Valerie RODRIGUES, Armelle GEGOUSSE, Christelle CAINJO, Irène BELLEC, Marie-Bernadette LE NEVE, Michel LE MESTRALLAN, Nolwenn DELALEE, Yolande ALLANIC, Jean-Guillaume GOURLAIN.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Claudie LE BIHAN à Loïc TONNERRE, Katherine GIANNI à Antoine GOYER, Daniel LE LORREC à Jean-Guillaume GOURLAIN, Joseph FORES à Nolwenn DELALEE.

Patricia QUERO-RUEN à Ronan LOAS, Serge LECUYER à Hélène BOLEIS

Secrétaire de séance : Dominique QUINTIN

Vu pour extrait certifié conforme

à l'original reçu le : 10.07.2015

à la Sous-Préfecture de LORIENT

Affichage en Mairie du : 15.07.2015

au : 15.09.2015

**Présents : 27
Pouvoirs : 06**

**DIRECTION AMENAGEMENT
URBANISME ENVIRONNEMENT
AFFAIRES ECONOMIQUES**

COMPTE RENDU DE DELEGATION : INFORMATION AFFAIRES JURIDIQUES

Rapporteur : Antoine GOYER

Vu l'article L 2122-22 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 4 avril 2014 déléguant des attributions du Conseil municipal au maire.

En application de l'article L 2122-22 du Code général des collectivités, le maire est autorisé à ester en justice au nom de la commune.

Le Conseil municipal est informé des suites données pour l'affaire suivante :

**Monsieur Anthony BERTHOU et la commune de Ploemeur C /Monsieur Stéphane Delrivière –
Demande d'annulation du jugement du tribunal administratif de Rennes - requêtes n° 14NT00355 et
14 NT00408**

M. Delrivière, propriétaire d'une maison d'habitation à Lannédec, a déposé le 21 novembre 2011 une requête en annulation devant le tribunal administratif de Rennes à l'encontre du permis de construire délivré par la mairie de Ploemeur le 22 septembre 2011 à M. Berthou pour la construction d'une maison individuelle.

Le chantier sur la propriété de M. Berthou a démarré le 30 octobre 2011. M. Delriviere a alors déposé un référé suspension. Le juge a rejeté cette requête le 26 avril 2012 au motif que les arguments sur l'application de l'article 7 du règlement du PLU concernant les règles d'implantation sur les limites séparatives n'étaient pas de nature à créer un doute sérieux sur la légalité de la décision attaquée. M. Delrivière a été condamné à verser 1 000 € à la ville et à M. Berthou. Cette décision a été présentée au Conseil municipal du 14 juin 2012.

M. Berthou a continué et achevé sa construction.

Par jugement du 13 décembre 2013, le tribunal administratif de Rennes a annulé le permis de construire de M. Berthou en date du 22 septembre 2011 considérant au regard de l'article 7 du règlement du PLU que la limite séparative sur laquelle est implantée la construction était un fond de propriété et non une limite séparative. Par conséquent, la hauteur autorisée est limitée à 3,00 m au niveau du faîtage et non à l'égout de la toiture.

Le juge a annulé le permis de construire et condamné la Ville à verser à M. Delrivière la somme de 1 500 euros.

La commune (requête 14NT00408) et M. Berthou (requête 14NT00355) ont fait appel de ce jugement.

La Cour administrative d'appel de Nantes, par arrêt du 11 mai 2015, a rejeté ces deux requêtes.

PREP 56
10-07-15

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu la présentation des dossiers en commission « urbanisme et logement » du 12 juin 2015,

➤ **PREND ACTE** de cette information.

Le registre dûment signé.

Pour extrait certifié conforme.



Ronan LOAS,

Maire

**COUR ADMINISTRATIVE
D'APPEL DE NANTES**

Nantes, le 11/05/2015

2, place de l'Edit de Nantes
BP 18529

44185 NANTES cédex 4

Tél : 02.51.84.77.77

Fax : 02.51.84.77.00

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
9h00 à 12h30 - 13h30 à 16h00

Notre réf : N° 14NT00355
(à rappeler dans toutes correspondances)

Monsieur le Maire
COMMUNE DE PLOEMEUR
Mairie
1 rue des Ecoles
BP 67
56274 PLOEMEUR

Monsieur Anthony BERTHOU c/ Monsieur Stéphane
DELRIVIERE
NOTIFICATION D'UN ARRÊT
Lettre recommandée avec avis de réception

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, l'expédition d'un arrêt du 11/05/2015 rendu par la Cour Administrative d'Appel de Nantes dans l'affaire enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

CASSATION : Si vous estimez devoir vous pourvoir en cassation contre cet arrêt, **votre requête, accompagnée d'une copie de la présente lettre**, devra être introduite dans un délai de 2 mois devant le Conseil d'Etat, Section du Contentieux, 1 Place du Palais-Royal - 75100 PARIS RP, ou www.telerecours.conseil-etat.fr pour les utilisateurs de Télérecours. Ce délai est ramené à 15 jours pour les arrêts statuant sur des demandes de sursis.

Les délais ci-dessus mentionnés sont augmentés d'un mois pour les personnes demeurant en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises, et de 2 mois pour celles qui demeurent à l'étranger, conformément aux dispositions de l'article 643 du code de procédure civile.

A peine d'irrecevabilité, le pourvoi en cassation doit :

- être assorti d'une copie de la décision juridictionnelle contestée ;
- être présenté, par le ministère d'un avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation.

EXECUTION : Lorsque l'arrêt vous accorde partiellement ou totalement satisfaction, vous avez la possibilité d'user des dispositions de l'article L. 911-4 du code de justice administrative, aux termes duquel : "En cas d'inexécution ... d'un arrêt, la partie intéressée peut demander ... à la Cour administrative d'appel qui a rendu la décision d'en assurer l'exécution".

Conformément à l'article R. 921-1 du même code, cette demande ne peut être présentée avant l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification de l'arrêt, sauf décision expresse de refus d'exécution opposée par l'autorité administrative. Dans ce cas, vous disposez de 2 mois pour présenter votre demande d'exécution devant la Cour.

Toutefois, s'il s'agit d'une décision ordonnant une mesure d'urgence, cette demande peut être présentée sans délai.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Greffier en Chef,
ou par délégation le Greffier,

F. PERSEHAYE

100713

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE NANTES**

N° 14NT00355

N° 14NT00408

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

- M. Anthony Berthou
- Commune de Ploemeur

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Francfort
Rapporteur

La Cour administrative d'appel de Nantes

(5ème chambre)

Mme Grenier,
Rapporteur public

Audience du 10 avril 2015

Lecture du 11 mai 2015

C

Vu I, sous le n° 14NT00355, la requête, enregistrée le 14 février 2014, présentée pour M. Anthony Berthou, demeurant lieu dit Lannéec à Ploemeur (56270), par Mc Prieur, avocat ; M. Berthou demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 1104465 du 13 décembre 2013 par lequel le tribunal administratif de Rennes a, à la demande de M. Delriviere, annulé l'arrêté en date du 22 septembre 2011 par lequel le maire de la commune de Ploemeur lui a délivré un permis de construire en vue de l'édification d'une maison d'habitation sur un terrain situé au lieu-dit « Lannéec » ;

2°) de rejeter la demande présentée par M. Delriviere devant le tribunal administratif de Rennes ;

3°) de mettre à la charge de M. Delriviere le versement de la somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

il soutient que :

- sur la régularité du jugement attaqué, ce dernier n'est pas suffisamment motivé, le tribunal n'ayant indiqué ni en quoi la rue du Prieuré devait être retenue comme voie de référence pour l'application des dispositions de l'article Ub7 du plan local d'urbanisme, ni les

conditions dans lesquelles il a fait application de ces dernières dispositions alors que la construction en litige est réalisée en seconde ligne d'urbanisation ;

- sur le bien-fondé du jugement attaqué :

. compte tenu du renvoi qu'elles font à l'article Ub 6, les dispositions de l'article Ub 7^{ème} alinéa ne s'appliquent pas aux constructions en seconde ligne d'urbanisation ;

. il convenait de prendre en compte la hauteur, non au faitage, mais à l'égout du toit, étant manifeste que les auteurs du plan local d'urbanisme ont entendu déroger pour l'ensemble de l'article Ub7 à la référence au faitage qui figure à l'article Ub 10 ;

Vu le jugement attaqué ;

Vu l'ordonnance en date du 19 janvier 2015 fixant la clôture d'instruction au 12 février 2015, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu II, sous le n° 14NT00408, la requête, enregistrée le 18 février 2014, présentée pour la commune de Ploemeur par Me Josselin, avocat ; la commune de Ploemeur demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 1104465 du 13 décembre 2013 par lequel le tribunal administratif de Rennes a, à la demande de M. Stéphane Delriviere, annulé l'arrêté en date du 22 septembre 2011 par lequel le maire de la commune de Ploemeur a délivré à M. Berthou un permis de construire en vue de l'édification d'une maison d'habitation sur un terrain situé au lieu-dit « Lannédec » ;

2°) de rejeter la demande présentée par M. Delriviere devant le tribunal administratif de Rennes ;

3°) de mettre à la charge de M. Delriviere le versement de la somme de 2 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

elle soutient que :

- le jugement attaqué n'est pas suffisamment motivé ;

- il est mal fondé dès lors que :

. il convenait de faire application des seules dispositions du 1^{er} alinéa de l'article Ub7 ; les constructions peuvent être implantées en limites séparatives sans avoir à respecter une hauteur spécifique, autre que la hauteur maximale admise dans la zone ;

. la profondeur de 15 mètres peut se calculer d'une voie publique comme d'une voie privée ; il convenait de prendre en compte ici non la voie publique mais la voie d'accès privée au fond, dont le projet est séparé de moins de 15 mètres ;

. la hauteur à retenir pour examiner la conformité à la réglementation était la hauteur à l'égout du toit et non la hauteur au faitage ;

Vu le jugement attaqué ;

Vu l'ordonnance en date du 20 janvier 2015 fixant la clôture d'instruction au 12 février 2015, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 10 avril 2015 :

- le rapport de M. Francfort, président-assesseur,

- les conclusions de Mme Grenier, rapporteur public,

- les observations de Me Moraga, avocat de M. Berthou, et celles de Me Evano-Hiroux, avocat de la commune de Ploemeur ;

Après avoir pris connaissance de la note en délibéré, enregistrée le 14 avril 2015, présentée pour la commune de Ploemeur, par Me Josselin ;

Après avoir pris connaissance de la note en délibéré, enregistrée le 15 avril 2015, présentée pour M. Anthony Berthou, par Me Prieur ;

1. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que par arrêté du 22 septembre 2011 le maire de Ploemeur a délivré un permis de construire à M. Berthou en vue de l'édification d'une maison d'habitation sur un terrain situé au lieu-dit « Lannéec » ; que par deux requêtes distinctes M. Berthou et la commune de Ploemeur relèvent appel du jugement du 13 décembre 2013 par lequel le tribunal administratif de Rennes a annulé cette autorisation au motif qu'elle méconnaissait les dispositions du 3^{ème} alinéa de l'article Ub7 du plan local d'urbanisme de la commune régissant les constructions en limites séparatives ;

2. Considérant que la requête n° 14NT00355 présentée par M. Berthou et la requête n° 14NT00408 présentée par la commune de Ploemeur sont relatives au même jugement et ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul arrêt ;

Sur la légalité du permis en litige :

3. Considérant qu'aux termes de l'article Ub 6 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Ploemeur applicable à la zone du projet en litige : « Les constructions et installations doivent être implantées au delà des marges de recul figurant sur les documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées entre 3 et 5,00 mètres de la limite d'emprise des voies

publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques » ; et qu'aux termes de l'article Ub7 du même règlement : « Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limite séparative. / Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m. / Toutefois, au-delà d'une profondeur de 15 m à partir de la voie ou du retrait admis à l'article Ub6 qui s'y substitue, la hauteur en limite séparative ne doit pas dépasser 3,00 m sauf si elle s'accolle à une construction limitrophe existante plus haute, auquel cas elle pourra égaler la hauteur existante en limite séparative. / Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle si elles n'excèdent pas une hauteur de 3,00 m sauf si elles s'accolent à une construction existante plus haute, auquel cas elles pourront égaler la hauteur existante en limite séparative. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m. » ;

4. Considérant, en premier lieu, que l'édification de la construction autorisée par le permis en litige est prévue sur la limite séparant le fond de M. Berthou de celui appartenant à M. Delriviere, à une distance d'environ 40 m de la rue du Prieuré et se situe effectivement au-delà d'une profondeur de 15 mètres décomptée de cette voie au sens des dispositions précitées de l'article Ua7 du règlement du plan local d'urbanisme, alors même que le projet en litige serait situé en second rang par rapport à cette voie ; que l'ensemble des dispositions de cet article sont ainsi applicables au permis contesté ;

5. Considérant, en deuxième lieu, que les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent ; que la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie ; qu'enfin la circonstance qu'une telle limite séparative soit constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux est sans influence sur sa qualification de limite séparative aboutissant aux voies ;

6. Considérant que le terrain d'assiette du projet est enclavé et n'a accès à la rue du Prieuré que par une servitude de passage ; que ni cette servitude de passage ni la « voie » par laquelle M. Delriviere accède à la voie publique et qui est en réalité partie intégrante de son propre fond, ne peuvent être assimilées à des voies publiques ou ouvertes au public, dès lors qu'elles n'assurent pas la desserte d'autres maisons ou propriétés ; que par suite la limite séparant la propriété de M. Berthou de celle de M. Delriviere ne peut être regardée comme une limite séparative sur rue ; qu'en conséquence sont seules applicables au projet, alors même que la parcelle de M. Berthou « déboucherait » sur la rue du Prieuré grâce à la servitude de passage mentionnée ci-dessus, les dispositions mentionnées plus haut du 4^{ème} alinéa de l'article Ub7 du plan local d'urbanisme de Ploemeur, relatives aux constructions implantées en limites séparatives de fond de parcelle, impliquant sauf dérogation une hauteur maximale de 3 mètres ;

7. Considérant, en troisième lieu, qu'en application de l'article Ub 10 dudit règlement, les règles de hauteur des constructions s'apprécient au faitage pour les constructions dont la toiture présente, comme celle de M. Berthou, une pente supérieure ou égale à 40° ; qu'à défaut de toute dérogation expresse, les mêmes règles s'appliquent pour la détermination de la hauteur des constructions au sens de l'article Ub6 du même règlement,

sans qu'y fasse obstacle la référence que font ces dispositions à la « hauteur mesurée à l'égout de toiture », laquelle n'y est mentionnée que pour permettre la détermination de la distance minimale à respecter dans le cas de constructions qui ne sont pas édifiées en limite séparative ;

8. Considérant qu'il ressort des plans de la demande que la construction projetée présente une hauteur au faitage de 7, 56 mètres ; que par suite le maire de Ploemeur ne pouvait délivrer le permis de construire sollicité par M. Berthou sans méconnaître la hauteur maximale imposée par les dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article Ub7 du plan local d'urbanisme ;

9. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que ni la commune de Ploemeur ni M. Berthou ne sont fondés à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, lequel est suffisamment motivé, le tribunal administratif de Rennes a annulé le permis de construire délivré à M. Berthou le 22 septembre 2011 par le maire de Ploemeur ;

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

10. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. Delriviere, qui n'a pas dans la présente instance la qualité de partie perdante, la somme que demandent, d'une part, la commune de Ploemeur et, d'autre part, M. Berthou au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Les requêtes présentées par la commune de Ploemeur et M. Berthou sont rejetées.

Article 2 : Le présent arrêt sera notifié à la commune de Ploemeur, à M. Anthony Berthou et M. Stéphane Delriviere.

Délibéré après l'audience du 10 avril 2015, à laquelle siégeaient :

- M. Lenoir, président de chambre,
- M. Francfort, président-assesseur,
- Mme Rimeu, premier conseiller.

Lu en audience publique, le 11 mai 2015.

Le rapporteur,

Le président,

J. FRANCFORT

H. LENOIR

Le greffier,

F. PERSEHAYE

La République mande et ordonne au ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité en ce qui le concerne, et 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 la validité conforme
P/Le Greffier en Chef

F. PERSEHAYE

**COUR ADMINISTRATIVE
D'APPEL DE NANTES**

Nantes, le 11/05/2015

2, place de l'Edit de Nantes
BP 18529

44185 NANTES cédex 4

Tél : 02.51.84.77.77

Fax : 02.51.84.77.00

Greffes ouvert du lundi au vendredi de
9h00 à 12h30 - 13h30 à 16h00

Notre réf : N° 14NT00408
(à rappeler dans toutes correspondances)

Monsieur le Maire
COMMUNE DE PLOEMEUR
Mairie
1 rue des Ecoles
BP 67
56274 PLOEMEUR

COMMUNE DE PLOEMEUR c/ Monsieur Stéphane
DELRIVIERE

NOTIFICATION D'UN ARRÊT

Lettre recommandée avec avis de réception

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, l'expédition d'un arrêt du 11/05/2015 rendu par la Cour Administrative d'Appel de Nantes dans l'affaire enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

CASSATION : Si vous estimez devoir vous pourvoir en cassation contre cet arrêt, votre requête, accompagnée d'une copie de la présente lettre, devra être introduite dans un délai de 2 mois devant le Conseil d'Etat, Section du Contentieux, 1 Place du Palais-Royal - 75100 PARIS RP, ou www.telerecours.conseil-etat.fr pour les utilisateurs de Télérecours. Ce délai est ramené à 15 jours pour les arrêts statuant sur des demandes de sursis.

Les délais ci-dessus mentionnés sont augmentés d'un mois pour les personnes demeurant en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises, et de 2 mois pour celles qui demeurent à l'étranger, conformément aux dispositions de l'article 643 du code de procédure civile.

A peine d'irrecevabilité, le pourvoi en cassation doit :

- être assorti d'une copie de la décision juridictionnelle contestée ;
- être présenté, par le ministère d'un avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation.

EXECUTION : Lorsque l'arrêt vous accorde partiellement ou totalement satisfaction, vous avez la possibilité d'user des dispositions de l'article L. 911-4 du code de justice administrative, aux termes duquel : "En cas d'inexécution ... d'un arrêt, la partie intéressée peut demander ... à la Cour administrative d'appel qui a rendu la décision d'en assurer l'exécution".

Conformément à l'article R. 921-1 du même code, cette demande ne peut être présentée avant l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification de l'arrêt, sauf décision expresse de refus d'exécution opposée par l'autorité administrative. Dans ce cas, vous disposez de 2 mois pour présenter votre demande d'exécution devant la Cour.

Toutefois, s'il s'agit d'une décision ordonnant une mesure d'urgence, cette demande peut être présentée sans délai.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Greffier en Chef,
ou par délégation le Greffier,

F. FERSEHAYE

1007-15

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE NANTES**

**N° 14NT00355
N° 14NT00408**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

- M. Anthony Berthou
- Commune de Ploemeur

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Francfort
Rapporteur

La Cour administrative d'appel de Nantes

(5ème chambre)

Mme Grenier,
Rapporteur public

Audience du 10 avril 2015
Lecture du 11 mai 2015

C

Vu I, sous le n° 14NT00355, la requête, enregistrée le 14 février 2014, présentée pour M. Anthony Berthou, demeurant lieu dit Lannéec à Ploemeur (56270), par Me Prieur, avocat ; M. Berthou demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 1104465 du 13 décembre 2013 par lequel le tribunal administratif de Rennes a, à la demande de M. Delriviere, annulé l'arrêté en date du 22 septembre 2011 par lequel le maire de la commune de Ploemeur lui a délivré un permis de construire en vue de l'édification d'une maison d'habitation sur un terrain situé au lieu-dit « Lannéec » ;

2°) de rejeter la demande présentée par M. Delriviere devant le tribunal administratif de Rennes ;

3°) de mettre à la charge de M. Delriviere le versement de la somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

il soutient que :

- sur la régularité du jugement attaqué, ce dernier n'est pas suffisamment motivé, le tribunal n'ayant indiqué ni en quoi la rue du Prieuré devait être retenue comme voie de référence pour l'application des dispositions de l'article Ub7 du plan local d'urbanisme, ni les

conditions dans lesquelles il a fait application de ces dernières dispositions alors que la construction en litige est réalisée en seconde ligne d'urbanisation ;

- sur le bien-fondé du jugement attaqué ;

. compte tenu du renvoi qu'elles font à l'article Ub 6, les dispositions de l'article Ub 7^{ème} alinéa ne s'appliquent pas aux constructions en seconde ligne d'urbanisation ;

. il convenait de prendre en compte la hauteur, non au faitage, mais à l'égout du toit, étant manifeste que les auteurs du plan local d'urbanisme ont entendu déroger pour l'ensemble de l'article Ub7 à la référence au faitage qui figure à l'article Ub 10 ;

Vu le jugement attaqué ;

Vu l'ordonnance en date du 19 janvier 2015 fixant la clôture d'instruction au 12 février 2015, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu II, sous le n° 14NT00408, la requête, enregistrée le 18 février 2014, présentée pour la commune de Ploemeur par Me Josselin, avocat ; la commune de Ploemeur demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 1104465 du 13 décembre 2013 par lequel le tribunal administratif de Rennes a, à la demande de M. Stéphane Delriviere, annulé l'arrêté en date du 22 septembre 2011 par lequel le maire de la commune de Ploemeur a délivré à M. Berthou un permis de construire en vue de l'édification d'une maison d'habitation sur un terrain situé au lieu-dit « Lannénc » ;

2°) de rejeter la demande présentée par M. Delriviere devant le tribunal administratif de Rennes ;

3°) de mettre à la charge de M. Delriviere le versement de la somme de 2 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

elle soutient que :

- le jugement attaqué n'est pas suffisamment motivé ;

- il est mal fondé dès lors que :

il convenait de faire application des seules dispositions du 1^{er} alinéa de l'article Ub7 ; les constructions peuvent être implantées en limites séparatives sans avoir à respecter une hauteur spécifique, autre que la hauteur maximale admise dans la zone ;

. la profondeur de 15 mètres peut se calculer d'une voie publique comme d'une voie privée ; il convenait de prendre en compte ici non la voie publique mais la voie d'accès privée au fond, dont le projet est séparé de moins de 15 mètres ;

. la hauteur à retenir pour examiner la conformité à la réglementation était la hauteur à l'égout du toit et non la hauteur au faitage ;

Vu le jugement attaqué ;

Vu l'ordonnance en date du 20 janvier 2015 fixant la clôture d'instruction au 12 février 2015, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 10 avril 2015 :

- le rapport de M. Francfort, président-assesseur,

- les conclusions de Mme Grenier, rapporteur public,

- les observations de Me Moraga, avocat de M. Berthou, et celles de Me Evano-Hiroux, avocat de la commune de Ploemeur ;

Après avoir pris connaissance de la note en délibéré, enregistrée le 14 avril 2015, présentée pour la commune de Ploemeur, par Me Josselin ;

Après avoir pris connaissance de la note en délibéré, enregistrée le 15 avril 2015, présentée pour M. Anthony Berthou, par Me Prieur ;

1. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que par arrêté du 22 septembre 2011 le maire de Ploemeur a délivré un permis de construire à M. Berthou en vue de l'édification d'une maison d'habitation sur un terrain situé au lieu-dit « Lannéec » ; que par deux requêtes distinctes M. Berthou et la commune de Ploemeur relèvent appel du jugement du 13 décembre 2013 par lequel le tribunal administratif de Rennes a annulé cette autorisation au motif qu'elle méconnaissait les dispositions du 3^{ème} alinéa de l'article Ub7 du plan local d'urbanisme de la commune régissant les constructions en limites séparatives ;

2. Considérant que la requête n° 14NT00355 présentée par M. Berthou et la requête n° 14NT00408 présentée par la commune de Ploemeur sont relatives au même jugement et ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul arrêt ;

Sur la légalité du permis en litige :

3. Considérant qu'aux termes de l'article Ub 6 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Ploemeur applicable à la zone du projet en litige : « Les constructions et installations doivent être implantées au delà des marges de recul figurant sur les documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées entre 3 et 5,00 mètres de la limite d'emprise des voies

publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques » ; et qu'aux termes de l'article Ub7 du même règlement : « Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limite séparative. / Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m. / Toutefois, au-delà d'une profondeur de 15 m à partir de la voie ou du retrait admis à l'article Ub6 qui s'y substitue, la hauteur en limite séparative ne doit pas dépasser 3,00 m sauf si elle s'accôle à une construction limitrophe existante plus haute, auquel cas elle pourra égaler la hauteur existante en limite séparative. / Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle si elles n'excèdent pas une hauteur de 3,00 m sauf si elles s'accolent à une construction existante plus haute, auquel cas elles pourront égaler la hauteur existante en limite séparative. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m. » ;

4. Considérant, en premier lieu, que l'édification de la construction autorisée par le permis en litige est prévue sur la limite séparant le fond de M. Berthou de celui appartenant à M. Delriviere, à une distance d'environ 40 m de la rue du Prieuré et se situe effectivement au-delà d'une profondeur de 15 mètres décomptée de cette voie au sens des dispositions précitées de l'article Ua7 du règlement du plan local d'urbanisme, alors même que le projet en litige serait situé en second rang par rapport à cette voie ; que l'ensemble des dispositions de cet article sont ainsi applicables au permis contesté ;

5. Considérant, en deuxième lieu, que les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent ; que la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie ; qu'enfin la circonstance qu'une telle limite séparative soit constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux est sans influence sur sa qualification de limite séparative aboutissant aux voies ;

6. Considérant que le terrain d'assiette du projet est enclavé et n'a accès à la rue du Prieuré que par une servitude de passage ; que ni cette servitude de passage ni la « voie » par laquelle M. Delriviere accède à la voie publique et qui est en réalité partie intégrante de son propre fond, ne peuvent être assimilées à des voies publiques ou ouvertes au public, dès lors qu'elles n'assurent pas la desserte d'autres maisons ou propriétés ; que par suite la limite séparant la propriété de M. Berthou de celle de M. Delriviere ne peut être regardée comme une limite séparative sur rue ; qu'en conséquence sont seules applicables au projet, alors même que la parcelle de M. Berthou « déboucherait » sur la rue du Prieuré grâce à la servitude de passage mentionnée ci-dessus, les dispositions mentionnées plus haut du 4^{ème} alinéa de l'article Ub7 du plan local d'urbanisme de Ploemeur, relatives aux constructions implantées en limites séparatives de fond de parcelle, impliquant sauf dérogation une hauteur maximale de 3 mètres ;

7. Considérant, en troisième lieu, qu'en application de l'article Ub 10 dudit règlement, les règles de hauteur des constructions s'apprécient au faitage pour les constructions dont la toiture présente, comme celle de M. Berthou, une pente supérieure ou égale à 40° ; qu'à défaut de toute dérogation expresse, les mêmes règles s'appliquent pour la détermination de la hauteur des constructions au sens de l'article Ub6 du même règlement,

sans qu'y fasse obstacle la référence que font ces dispositions à la « hauteur mesurée à l'égout de toiture », laquelle n'y est mentionnée que pour permettre la détermination de la distance minimale à respecter dans le cas de constructions qui ne sont pas édifiées en limite séparative ;

8. Considérant qu'il ressort des plans de la demande que la construction projetée présente une hauteur au faitage de 7, 56 mètres ; que par suite le maire de Ploemeur ne pouvait délivrer le permis de construire sollicité par M. Berthou sans méconnaître la hauteur maximale imposée par les dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article Ub7 du plan local d'urbanisme ;

9. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que ni la commune de Ploemeur ni M. Berthou ne sont fondés à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, lequel est suffisamment motivé, le tribunal administratif de Rennes a annulé le permis de construire délivré à M. Berthou le 22 septembre 2011 par le maire de Ploemeur ;

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

10. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. Delriviere, qui n'a pas dans la présente instance la qualité de partie perdante, la somme que demandent, d'une part, la commune de Ploemeur et, d'autre part, M. Berthou au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Les requêtes présentées par la commune de Ploemeur et M. Berthou sont rejetées.

Article 2 : Le présent arrêt sera notifié à la commune de Ploemeur, à M. Anthony Berthou et M. Stéphane Delriviere.

Délibéré après l'audience du 10 avril 2015, à laquelle siégeaient :

- M. Lenoir, président de chambre,
- M. Francfort, président-assesseur,
- Mme Rimeu, premier conseiller.

Lu en audience publique, le 11 mai 2015.

Le rapporteur,

Le président,

J. FRANCFORT

H. LENOIR

Le greffier,

F. PERSEHAYE

La République mande et ordonne au ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité en ce qui le concerne, et 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 l'expédition conforme
P/Le Greffier en Chef

F. PERSEHAYE