

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE**

N°s 1602182, 1602214 et 1602220

ASSOCIATION D...
ASSOCIATION E...
SCI F...

M. Vincent Torrente
Rapporteur

M. Antoine Deschamps
Rapporteur public

Audience du 12 avril 2018
Lecture du 15 mai 2018

68-03
C

Vu les procédures suivantes :

I. Par une requête et un mémoire, enregistrés sous le n° 1602182, le 27 octobre 2016 et le 26 décembre 2017, l'association G..., représentée par la SELAS Devarenne associés grand est, demande au tribunal :

1°) d'annuler, pour excès de pouvoir, l'arrêté du 31 août 2016 par lequel le maire de la commune de Châlons-en-Champagne a délivré à la SCI H..., d'une part, un permis de démolir un entrepôt de 50 m² et, d'autre part, un permis de construire un hébergement hôtelier d'une surface de 2006 m² sur un terrain situé 1 allée Paul Doumer à Châlons-en-Champagne ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Châlons-en-Champagne le versement de la somme de 2 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- elle justifie de son intérêt pour agir ;
- le dossier de demande de permis de construire comporte des omissions substantielles et méconnaît ainsi les dispositions des articles R. 431-7, R. 431-8 et R. 431-10 du code de l'urbanisme ;

- l'architecte des bâtiments de France n'a pas pris en compte la présence de la porte Saint-Croix, immeuble inscrit au titre des monuments historiques et situé à l'intérieur du rayon de 500 mètres du projet et en co-visibilité avec celui-ci ;

- le maire s'est cru à tort en situation de compétence liée ;

- l'architecte des bâtiments de France, qui s'est prononcé dans un délai très court, a en réalité émis un avis défavorable au projet ;

- le projet méconnaît les dispositions des articles 6 et 14 du règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;

- le projet méconnaît les dispositions des articles U1-7, U1-10 et U1-11 du plan local d'urbanisme de la commune.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 14 juin 2017 et le 26 janvier 2018, la commune de Châlons-en-Champagne conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif
de Châlons-en-Champagne
(1^{ère} Chambre)

charge de l'association G... la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'association requérante ne justifie pas de son intérêt pour agir contre le permis contesté ;
- l'article U1-11-5 du plan local d'urbanisme n'est pas applicable au projet ; en tout état de cause le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de cet article n'est pas fondé ;
- les autres moyens soulevés par l'association G... ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 8 février 2018, la SCI H... conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que les moyens soulevés par l'association G... ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 30 janvier 2018, la clôture d'instruction a été fixée au 20 février 2018.

II. Par une requête et un mémoire, enregistrés sous le n° 1602214 le 4 novembre 2016 et le 9 mars 2018, l'association I..., représentée par Me A..., demande au tribunal :

1°) d'annuler, pour excès de pouvoir, l'arrêté du 31 août 2016 par lequel le maire de la commune de Châlons-en-Champagne a délivré à la SCI H..., d'une part, un permis de démolir un entrepôt de 50 m² et, d'autre part, un permis de construire un hébergement hôtelier d'une surface de 2006 m² sur un terrain situé 1 allée Paul Doumer à Châlons-en-Champagne ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Châlons-en-Champagne le versement de la somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- elle justifie d'un intérêt pour agir contre le permis contesté ;
- le bien objet du permis de construire qui fait l'objet d'une procédure de saisie judiciaire est en conséquence indisponible ; il doit être sursis à statuer dans l'attente de sa vente par adjudication ;
- le permis contesté a été délivré au regard d'un avis émis le 4 septembre 2015 par le service eaux et assainissement de la commune de Châlons-en-Champagne et de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, alors que le dossier de demande a été déposé ultérieurement ;
- la procédure est irrégulière dès lors que le dossier de demande de permis de construire a été complété après que certaines des autorités consultées ont émis leur avis ;
- les prescriptions fixées par la direction départementale des territoires n'ont pas été respectées ;
- l'arrêté attaqué est insuffisamment motivé ;
- l'avis émis par l'architecte des bâtiments de France n'est pas conforme au règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbanistique et paysager (ZPPAUP) dès lors que les prescriptions qui l'assortissent ne portent que sur des matériaux non prohibés par le règlement et ne permettent pas de remédier aux motifs qui ont fondé le refus opposé en 2015 au premier projet déposé par le pétitionnaire ;
- l'avis émis par l'architecte des bâtiments de France ne prend pas en compte le fait que le terrain d'assiette du projet est considéré depuis juillet 2016 comme un site patrimonial remarquable qui s'est substitué à la ZPPAUP ;
- les pièces PC 5.3 et PC 40 du dossier de demande de permis ne sont pas cotés dans les trois dimensions ;

- le projet méconnaît les dispositions de l'article 6, 12, 13, 14 et 18 du règlement de la ZPPAUP ;
- le projet méconnaît les dispositions des articles U1-6, U1-7, U1-11, U1-12 et U1-13 du plan local d'urbanisme de la commune ;
- le projet méconnaît la servitude de vue de la parcelle voisine AZ 422 ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 14 juin 2017 et le 3 avril 2018, la commune de Châlons-en-Champagne conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de l'association I... la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'association requérante ne justifie pas de son intérêt pour agir contre le permis contesté ;
- les moyens tirés de la méconnaissance de la servitude de vue de la parcelle voisine et de la méconnaissance des dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article 14 de la ZPPAUP, et de l'article U1-13 du plan local d'urbanisme sont inopérants ;
- les autres moyens soulevés par l'association I... ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 8 février 2018, la SCI H... conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que les moyens soulevés par l'association I... ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 20 mars 2018, la clôture d'instruction a été fixée au 4 avril 2018.

III. Par une requête et un mémoire, enregistrés sous le n° 1602220 le 4 novembre 2016 et le 9 mars 2018, la SCI J..., représentée par MeA..., demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 31 août 2016 par lequel le maire de la commune de Châlons-en-Champagne a délivré à la SCI H..., d'une part, un permis de démolir un entrepôt de 50 m² et, d'autre part, un permis de construire un hébergement hôtelier d'une surface de 2006 m² sur un terrain situé 1 allée Paul Doumer à Châlons-en-Champagne ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Châlons-en-Champagne le versement de la somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- elle justifie d'un intérêt pour agir contre le permis contesté ;
- le bien objet du permis de construire qui fait l'objet d'une procédure de saisie judiciaire est en conséquence indisponible ; il doit être sursis à statuer dans l'attente de sa vente par adjudication ;

- le permis contesté a été délivré au regard d'un avis émis le 4 septembre 2015 par le service eaux et assainissement de la commune de Châlons-en-Champagne et de la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne, alors que le dossier de demande a été déposé ultérieurement ;

- la procédure est irrégulière dès lors que le dossier de demande de permis de construire a été complété après que certaines des autorités consultées ont émis leur avis ;

- les prescriptions fixées par la direction départementale des territoires n'ont pas été respectées ;

- l'arrêté attaqué est insuffisamment motivé ;

- l'avis émis par l'architecte des bâtiments de France n'est pas conforme au règlement de la zone de protection du patrimoine architectural, urbanistique et paysager (ZPPAUP) dès lors que les prescriptions qui l'assortissent ne portent que sur des matériaux

non prohibés par le règlement et ne permettent pas de remédier aux motifs qui ont fondé le refus opposé en 2015 au premier projet déposé par le pétitionnaire ;

- le projet méconnaît la servitude de vue de la parcelle voisine AZ 422 ;
- l'avis émis par l'architecte des bâtiments de France ne prend pas en compte le fait que le terrain d'assiette du projet est considéré depuis juillet 2016 comme un site patrimonial remarquable qui s'est substitué à la ZPPAUP ;
- les pièces PC 5.3 et PC 40 du dossier de demande de permis ne sont pas côtées dans les trois dimensions ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article 6, 12, 13, 14 et 18 du règlement de la ZPPAUP ;
- le projet méconnaît les dispositions des articles U1-6, U1-7, U1-11, U1-12 et U1-13 du plan local d'urbanisme de la commune ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 14 juin 2017 et le 3 avril 2018, la commune de Châlons-en-Champagne conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la SCI J... la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la société requérante ne justifie pas de son intérêt pour agir contre le permis contesté ;
- les moyens tirés de la méconnaissance de la servitude de vue de la parcelle voisine, de la méconnaissance des dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article 14 de la ZPPAUP, et de l'article U1-13 du plan local d'urbanisme sont inopérants ;
- les autres moyens soulevés par la SCI J... ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 8 février 2018, la SCI H... conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que les moyens soulevés par la SCI J... ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 20 mars 2018, la clôture d'instruction a été fixée au 4 avril 2018.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code du patrimoine ;
- 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. Torrente, conseiller,
- les conclusions de M. Deschamps, rapporteur public,
- et les observations de MeA..., représentant l'association I... et la SCI J..., de MeC..., représentant l'association G..., et de MmeB..., représentant la commune de Châlons-en-Champagne.

1. Considérant que les requêtes de l'association G..., de l'association I... et de la SCI J... sont dirigées contre la même décision, présentent à juger des questions semblables et

ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement ;

Sur les fins de non recevoir :

2. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme : « *Lorsqu'une association régulièrement déclarée et ayant pour objet principal la protection de l'environnement au sens de l'article L. 141-1 du code de l'environnement est l'auteur du recours, elle est présumée agir dans les limites de la défense de ses intérêts légitimes.* »

3. Considérant qu'il résulte de l'article 2 des statuts de l'association G..., publiés au journal officiel le 13 mars 1994, qu'elle a notamment pour objet « de faire assurer la protection de ses édifices, monuments et sites historiques, artistiques et esthétiques, tant sur le territoire de la ville elle-même qu'aux alentours, par tous moyens jugés indispensables à la réalisation de ces objectifs » ; que, cet objet suffisamment précis confère à cette association un intérêt à agir contre le permis contesté ;

4. Considérant, en deuxième lieu, qu'il ressort de l'annexe au Journal officiel de la République française du samedi 11 avril 2015 que le nouvel objet de l'association I... consiste, à compter de cette date, à « défendre, prioritairement sur son épicerie, le patrimoine architectural, urbain, paysagé ou immatériel, et son corollaire qu'est l'environnement sous tous ses aspects, y compris l'écologie, le cadre et la qualité de vie, l'urbanisme et l'aménagement et le développement durables, équilibrés et harmonieux dans tous leurs aspects, associés ou non, couverts par les législations en vigueur ; entreprendre et / ou soutenir toute activité, action, recherche, réflexion et / ou étude visant à promouvoir, développer et défendre le rayonnement de la Catalogne dans toutes ses dimensions culturelle, historique, sociétale et humaniste » ; qu'au regard notamment de la proximité du projet avec la porte Sainte-Croix, site classé au titre des monuments historiques, ainsi que de l'hôtel de région et du Castel Marie-Antoinette, bâtiments protégés au titre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbanistique et paysager de la commune de Châlons-en-Champagne, constructions toutes situées dans le centre historique de la commune, l'association requérante justifie d'un intérêt à agir contre la décision contestée ;

5. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation.* » ;

6. Considérant qu'il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien ; qu'il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter

tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité ; que le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci ; qu'eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir 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 ;

7. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette de la construction projetée jouxte immédiatement la parcelle AZ 422, détenue par la SCI J... ; qu'il ressort également des pièces du dossier que la construction projetée, qui atteint une hauteur maximale de 14,70 mètres, sera directement visible depuis cette parcelle ; que, dans ces conditions, le projet en litige est de nature à affecter directement les conditions d'occupation ou de jouissance des biens de la SCI J... ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

8. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article 6 du règlement de la ZPPAUP de la commune de Châlons-en-Champagne : « 6.1. *Tout aménagement d'espace ou toute construction sur un terrain situé aux abords immédiats (tels que définis dans la présentation général ci-avant) d'un élément de patrimoine architectural ou paysager de qualité, repéré au plan de la Z.P.P.A.U.P, ne doit en aucun cas porter atteinte à son unité architecturale ou à sa cohérence paysagère. / A cet effet, le projet doit tenir compte du type architectural ou du type de composition paysagère de l'élément patrimonial ou des éléments patrimoniaux dont il est voisin, et du type d'urbanisme de l'entité patrimoniale particulière dans laquelle celui-ci est situé. Ainsi les relations de co-visibilité induites par la proximité de ces éléments patrimoniaux avec le projet ne doivent pas s'inscrire en terme de rupture ou d'opposition, mais au contraire, en terme de continuité ou prolongement cohérent, sauf s'il s'agit d'exprimer une monumentalité particulière justifiée par le programme. (...) / 6.2 Toute construction entreprise aux abords d'un élément architectural de qualité repéré au plan de la ZPPAUP (...) doit respecter les principes d'urbanisme et de paysage selon lesquels s'organisent les constructions de l'entité patrimoniale, notamment l'implantation par rapport à l'alignement des voies, aux limites mitoyennes, la composition bâti/non-bâti sur la parcelle, le volume des constructions, la hauteur des constructions voisines, en particulier celles qui sont inscrites « à conserver » au plan de la ZPPAUP » ;*

9. Considérant, d'une part, que si ces dispositions ne s'opposent pas à ce que soit édifié un bâtiment qui est, comme en l'espèce, l'expression d'une architecture contemporaine, celui-ci ne doit en aucun cas porter atteinte à l'unité architecturale d'un élément de patrimoine repéré au plan de la ZPPAUP, notamment par des relations de co-visibilité s'inscrivant en terme de rupture ou d'opposition ; qu'il est constant que le projet est situé sur la même parcelle que le Castel Marie-Antoinette, bâtiment identifié au plan de la ZPPAUP comme remarquable et à conserver, édifié à la fin du XIXème siècle dans un style néo-gothique ; qu'il ressort des pièces du dossier que le projet contesté, qui prévoit l'édification de deux bâtiments de forme cubique, de teinte uniforme, comportant des toits terrasses ou en faible pente, reliés par un bâtiment de liaison constitué de façades entièrement vitrées, s'inscrit en rupture avec le Castel Marie-Antoinette qui se distingue, notamment, par ses toitures à forte inclinaison en ardoise et par la composition majoritairement en brique ainsi que par les modénatures de ses façades ; que, d'autre part, il ressort des pièces du dossier que la construction projetée, par son

volume, ne respecte pas les principes d'urbanisme du Castel Marie-Antoinette ; qu'ainsi, compte tenu de ces caractéristiques, et en dépit de l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France, les associations et la société requérantes sont fondées à soutenir que la commune de Châlons-en-Champagne a commis une erreur d'appréciation au regard des dispositions de l'article 6 du règlement de la ZPPAUP ;

10. Considérant, en deuxième lieu que selon l'article 14 du règlement de la ZPPAUP de la commune de Châlons-en-Champagne : « (...) 14.2. *Les toitures ou éléments de superstructures des constructions nouvelles doivent s'inscrire dans un gabarit prismatique respectant les lignes générales de pente et de faîtages ainsi que la coloration des toitures des édifices protégés par la Z.P.P.A.U.P. les plus proches (noirs, rouges ou oranges dans le plan de délimitation) ; elles doivent en assurer autant que possible la continuité. (...)* » ;

11. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la construction projetée, dont les toitures se caractérisent par des toits terrasses ou à faible pente, avec une teinte identique à celles des façades, s'inscrit en discontinuité avec celles des bâtiments les plus proches protégés par la ZPPAUP, à savoir le Castel Marie-Antoinette et l'hôtel de région, qui se distinguent par leurs toitures en ardoise à forte inclinaison ; que, par suite, les associations et la société requérantes sont fondées à soutenir que le permis contesté méconnaît les dispositions de l'article 14.2 du règlement de la ZPPAUP ;

12. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article 18 du règlement de la ZPPAUP de la commune de Châlons-en-Champagne : « 18.1. *Les clôtures de qualité, repérées au plan de la Z.P.P.A.U.P. intitulé "plan de délimitation" doivent être conservées et restaurées ou entretenues. Leur démolition est interdite.* » ;

13. Considérant qu'il est constant que le plan de la ZPPAUP identifie le mur de clôture du Castel Marie-Antoinette comme une clôture de qualité dont la démolition est interdite ; qu'il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit la démolition partielle de cette clôture sur une distance d'environ dix mètres le long de l'allée P. Doumer ; que, dans ces conditions, l'association I... et la SCI J... sont fondées à soutenir que le permis contesté méconnaît les dispositions de l'article 18 du règlement de la ZPPAUP de la commune de Châlons-en-Champagne ;

14. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les associations et la société requérantes sont fondées à demander l'annulation de l'arrêté contesté ; que, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens invoqués n'est susceptible, en l'état du dossier, de fonder cette annulation ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

15. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'association G..., de l'association I... et de la SCI J..., qui ne sont pas, dans les présentes instances, les parties perdantes, les sommes que la commune de Châlons-en-Champagne demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu, en revanche de faire application de ces dispositions et, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Châlons-en-Champagne la somme de 750 euros à verser à chacune à l'association I... et à la SCI J... au titre des frais exposés par elles et non compris dans les dépens, ainsi que la somme de 1 500 euros à verser à l'association Des amis du Vieux Chalons au même titre ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'arrêté du 31 août 2016 par lequel le maire de la commune de Châlons-en-Champagne a délivré à la SCI H..., d'une part, un permis de démolir un entrepôt de 50 m² et, d'autre part, un permis de construire un hébergement hôtelier d'une surface de 2006 m² sur un terrain situé 1 allée Paul Doumer à Châlons-en-Champagne, est annulé.

Article 2 : La commune de Châlons-en-Champagne versera une somme de 1 500 euros à l'association G... au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La commune de Châlons-en-Champagne versera une somme de 750 euros à l'association I... au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La commune de Châlons-en-Champagne versera une somme de 750 euros à la SCI J... au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Les conclusions de la commune de Châlons-en-Champagne présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à l'association G..., à l'association I..., à la SCI J..., à la commune de Châlons-en-Champagne et à la SCI H...

Délibéré après l'audience du 12 avril 2018, à laquelle siégeaient :

M. Nizet, président,
Mme Jurin, premier conseiller,
M. Torrente, conseiller,

Lu en audience publique le 15 mai 2018.

Le rapporteur,

V. TORRENTE

Le greffier,

N. MANZANO

Le président,

O. NIZET