

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE LYON**

N° 18LY01801

SCI L'IDEAL

M. Thierry Besse
Rapporteur

M. Jean-Simon Laval
Rapporteur public

Audience du 7 janvier 2020
Lecture du 28 janvier 2020

68-03-03

68-06-04

C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La cour administrative d'appel de Lyon

1^{ère} chambre

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure

La SCI d'Ormaret a demandé au tribunal administratif de Grenoble d'annuler l'arrêté du 2 mars 2016 par lequel le maire de la commune de Demi-Quartier a délivré à la SCI L'Idéal un permis de construire un chalet et un abri de jardin.

Par un jugement n° 1602510 du 29 mars 2018, le tribunal administratif de Grenoble a annulé l'arrêté du 2 mars 2016.

Procédure devant la cour

Par une requête enregistrée le 16 mai 2018, et des mémoires en réplique enregistrés les 17 décembre 2018 et 1^{er} mars 2019, ce dernier mémoire n'ayant pas été communiqué, la SCI L'Idéal, représentée par la SELARL Itinéraires Avocats, demande à la cour :

1°) d'annuler ce jugement du 29 mars 2018 ;

2°) de surseoir à statuer, sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, dans l'attente de la régularisation du permis de construire par l'obtention d'un permis de construire modificatif ;

3°) de mettre à la charge de la SCI d'Ormaret la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- c'est à tort que les premiers juges ont estimé que le dossier de demande de permis de construire ne permettait pas d'apprécier la conformité du projet à la réglementation, s'agissant des dispositions de l'article UB 7 du règlement du plan d'occupation des sols (POS) ;
- le vice tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UB 14 du règlement du POS est régularisable, le nouveau plan ne prévoyant pas de telles dispositions ;
- aucun autre moyen n'est fondé ;
- le permis de construire en date du 28 juin 2018 n'a pas pour objet de régulariser le permis du 2 mars 2016 en litige.

Par des mémoires en défense enregistrés les 6 août 2018 et 4 février 2019, la SCI d'Ormaret, représentée par Me Lévy, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 4 000 euros soit mise à la charge de la commune de Demi-Quartier au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que le dossier de demande de permis de construire présentait des insuffisances qui n'ont pas permis au service instructeur d'apprécier la conformité du projet à la réglementation ;
- c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que le projet méconnaît l'article UB 14 du règlement du POS ;
- c'est à bon droit que les premiers juges ont refusé de faire application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de justice administrative ;
- le plan de situation, qui ne comporte pas d'échelle, ne permet pas de situer le terrain ;
- le plan de masse ne fait pas apparaître l'emplacement du raccordement au réseau électrique et les angles de prise de vue ;
- les plans de coupes n'indiquent pas l'état initial et l'état futur du terrain et ne font pas apparaître sincèrement le niveau du terrain naturel ;
- les pièces du dossier ne permettent pas d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux constructions avoisinantes ;
- la notice architecturale contient des inexactitudes ;
- le projet méconnaît l'article UB 3 du règlement du POS ;
- le projet méconnaît l'article UB 4 du règlement du POS ;
- le projet méconnaît l'article UB 7 du règlement du POS ;
- le projet méconnaît l'article UB 9 du règlement du POS ;
- le projet méconnaît l'article UB 10 du règlement du POS ;
- le projet méconnaît l'article UB 11 du règlement du POS ;
- le projet ne peut être régularisé par la délivrance d'un permis modificatif ;
- le projet n'est pas régularisable, dès lors que, de même que le permis de construire délivré le 28 juin 2018, il méconnaîtrait les articles UH 6, UH 7 et UH 13 du règlement du nouveau plan local d'urbanisme.

Par courrier en date du 6 décembre 2019, les parties ont été informées de ce que la cour était susceptible de faire application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme en prenant en compte la régularisation du vice tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UB 14 par le permis de construire délivré le 28 juin 2018.

La SCI d'Ormaret a produit ses observations en réponse à ce courrier par un mémoire enregistré le 11 décembre 2019, en faisant valoir que le permis de construire délivré le

28 juin 2018 est un nouveau permis de construire, qui ne peut au demeurant régulariser le permis initial dès lors qu'il modifie substantiellement le projet et qu'il est illégal.

La SCI L'Idéal a produit ses observations en réponse à ce courrier par un mémoire enregistré le 16 décembre 2019, en faisant valoir que le permis de construire en date du 28 juin 2018 n'est pas un permis de régularisation, mais un nouveau permis sollicité au regard des nouvelles dispositions du PLU.

Par un mémoire en observations présenté le 27 décembre 2019, la commune de Demi-Quartier, représentée par la SELARL Delafon, Ligas-Raymond, Petit, conclut à l'annulation du jugement du 29 mars 2018 du tribunal administratif de Grenoble, à ce qu'il soit sursis à statuer sur la demande en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et à ce qu'une somme de 3 500 euros soit mise à la charge de la SCI d'Ormaret au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les vices affectant le permis de construire du 2 mars 2016 sont régularisables ;
- le litige ne porte pas sur le permis de construire délivré le 28 juin 2018.

La SCI d'Ormaret a présenté un nouveau mémoire enregistré le 6 janvier 2020.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- 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 :

- le rapport de M. Thierry Besse, président-assesseur,
- les conclusions de M. Jean-Simon Laval, rapporteur public,
- les observations de Me Lacroix pour la SCI L'Idéal, celles de Me Salgues pour la SCI d'Ormaret, ainsi que celles de Me Ligas pour la commune de Demi-Quartier ;

Considérant ce qui suit :

1. Le 24 août 2012, le maire de Demi-Quartier a délivré à Mme X. et M. Y. un permis de construire en vue de la construction d'un chalet et d'un abri de jardin au lieu-dit Chatelard. Par jugement du 28 mai 2015, confirmé par arrêt du 27 juin 2017 de la cour administrative d'appel de Lyon, le tribunal administratif de Grenoble a annulé ce permis. Par arrêté du 2 mars 2016, le maire de Demi-Quartier a délivré à la SCI l'Idéal un permis de construire autorisant les mêmes travaux. Par jugement du 29 mars 2018, le tribunal administratif de Grenoble a annulé cet arrêté à la demande de la SCI d'Ormaret, et refusé de faire application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de justice administrative. La SCI L'Idéal relève appel de ce jugement.

Sur le bien-fondé des motifs d'annulation retenus par les premiers juges :

2. Pour annuler le permis de construire délivré le 2 mars 2016, les premiers juges se sont fondés sur l'insuffisance du dossier de demande de permis de construire, qui n'a pas permis au service instructeur d'apprécier la conformité du projet à la réglementation relative à la distance du bâtiment par rapport aux limites séparatives, et sur la méconnaissance des dispositions de l'article UB 14 du règlement du plan d'occupation des sols (POS).

3. Aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « *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 ;* ».

4. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

5. Il ressort des pièces du dossier que le projet architectural comprenait les plans de l'ensemble des façades et de la toiture du bâtiment et que ces plans étant cotés, il était ainsi possible de déterminer tant la distance du bâtiment et de la toiture aux limites séparatives, que la largeur des débords de toitures. Si le dossier ne comprenait que des mentions incomplètes sur l'altitude du terrain naturel en limites séparatives, laquelle doit être prise en compte pour apprécier le respect des règles de prospect, il ne ressort pas des pièces du dossier, compte tenu de la configuration des lieux, que l'appréciation du service instructeur ait pu être faussée sur la conformité du projet s'agissant des règles de distance aux limites séparatives. C'est par suite à tort que les premiers juges ont retenu le moyen tiré de l'insuffisance des plans de façade et de toitures figurant au projet architectural du dossier de demande de permis de construire.

6. La SCI L'Idéal ne conteste pas que le permis de construire du 2 mars 2016 méconnaît les dispositions de l'article UB 14 du règlement du POS alors applicable ainsi que l'ont estimé les premiers juges.

7. Aux termes de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme : « *Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance.* ».

8. 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. Il peut, de même, être régularisé par un permis modificatif si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par le permis initial a été entretemps modifiée. Dans un tel cas de figure, un permis qui prend acte de la conformité du projet initial aux règles nouvellement applicables, constitue une mesure de régularisation.

9. Lorsque le juge d'appel est saisi dans ces conditions d'un appel contre le jugement du tribunal administratif et qu'un permis a été délivré aux fins de régulariser les vices du permis relevés par ce jugement, il résulte des dispositions de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme précité que les parties de première instance comme les tiers, en application des dispositions de l'article R. 345-1 du code de justice administrative, ne peuvent contester cette mesure que devant lui tant que l'instance d'appel est en cours.

10. Il appartient alors au juge d'appel de se prononcer, dans un premier temps, sur la légalité du permis initial tel qu'attaqué devant le tribunal administratif. Lorsque le juge d'appel estime que le permis initialement attaqué est affecté d'un ou plusieurs vices régularisables, il statue ensuite sur la légalité de ce permis en prenant en compte les mesures prises le cas échéant en vue de régulariser ces vices, en se prononçant sur leur légalité si elle est contestée. Au terme de cet examen, s'il estime que le permis ainsi modifié est régularisé, le juge rejette les conclusions dirigées contre la mesure de régularisation. S'il constate que le permis ainsi modifié est toujours affecté d'un vice, il peut faire application des dispositions de l'article L. 600-5 ou de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme pour permettre sa régularisation.

11. Il ressort des pièces du dossier que, suite à une demande de permis de construire déposée le 18 avril 2018, postérieurement au jugement attaqué, le maire de Demi-Quartier a délivré le 28 juin 2018 un nouveau permis de construire produit en cours d'instance par la SCI d'Ormaret, qui a contesté sa légalité devant le tribunal administratif de Grenoble. Il ressort de la demande de permis qu'elle « *porte sur une régularisation suite à des modifications mineures des façades (...) et à la prise en compte de la superficie du bassin intérieur en surface de plancher (...) en conformité avec (...) le jugement rendu le 29 mars 2018 par le tribunal administratif de Grenoble* ». Un tel permis, qui porte sur le même bâtiment, doit être regardé comme un permis de régularisation, sans qu'y fasse obstacle le fait que la SCI L'Idéal a présenté une nouvelle demande, le précédent permis ayant alors disparu de l'ordonnancement juridique. Il appartient dès lors à la cour, en application des dispositions de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme, d'apprécier la légalité de cette mesure de régularisation.

12. Les dispositions du PLU adopté en 2017 ne comprennent plus d'obligations relatives au coefficient d'occupation des sols, conformément aux évolutions législatives résultant de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014. Dès lors, le permis de construire délivré le 28 juin 2018, sous l'emprise de ces nouvelles dispositions, a eu pour effet de régulariser le vice du permis de construire initial relevé au point 3. La SCI d'Ormaret soutient que le projet n'est pas régularisé car le permis du 28 juin 2018 méconnaît les dispositions des articles UH 6, UH 7 et UH 13 du règlement du plan local d'urbanisme désormais applicable. Ces dispositions, qui portent sur les règles de distance à la voie publique et aux limites séparatives ainsi que sur l'obligation de traiter en espaces perméables une partie des espaces extérieurs sont toutefois étrangères à la règle de coefficient d'occupation des sols, de sorte qu'une méconnaissance de ces dispositions du PLU, alléguée par la SCI d'Ormaret, ne ferait pas obstacle à la régularisation du permis de construire initial sur le vice relevé.

13. Par ailleurs, invitée à présenter ses observations sur le permis de construire délivré le 28 juin 2018, en ce qu'il régularise le permis de construire initial, la SCI d'Ormaret n'a présenté aucune conclusion dirigée contre cette mesure. Dans ces conditions, et sans qu'il soit besoin de surseoir à statuer sur la requête, il y a lieu de constater que le permis de construire du 28 juin 2018 a régularisé le permis de construire délivré le 2 mars 2016 à la SCI L'Idéal, sur le vice relevé au point 6.

14. Il appartient dès lors à la cour, saisie par l'effet dévolutif de l'appel, d'examiner les autres moyens soulevés par l'intimée, tant en première instance qu'en appel.

Sur les autres moyens soulevés par les intimés :

En ce qui concerne le dossier de demande de permis de construire :

15. En premier lieu, aux termes de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme : « *La demande de permis de construire précise : (...) c) la localisation et la superficie du ou des terrains* ». Il ressort des pièces du dossier que, contrairement à ce que soutient la SCI d'Ormaret, le dossier de demande de permis de construire comprenait un plan permettant d'identifier la localisation du terrain d'assiette du projet.

16. En deuxième lieu, 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* ». La notice explicative jointe au dossier présente de manière suffisante les aspects du projet envisagé. Si elle comprend des imprécisions, au demeurant mineures, sur la hauteur des bâtiments et la superficie des terrains, celles-ci n'ont pu fausser l'appréciation portée par le service instructeur à la vue des plans produits.

17. En troisième lieu, aux termes de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme : « *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 (...) 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.* ». Il ressort des pièces du dossier que le plan de masse fait apparaître les modalités de raccordement au réseau électrique envisagées, sans que l'intimée puisse faire valoir, pour contester la composition du dossier de demande, qu'ERDF a demandé, dans son avis du 10 février 2016, une modification de l'emplacement du coffret de raccordement envisagé.

18. En quatrième lieu, aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend également : (...) 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.* ».

19. Il ressort des pièces du dossier que le projet architectural comprend un plan de coupe faisant suffisamment apparaître l'implantation du bâtiment par rapport au profil du terrain et la hauteur du terrain naturel avant travaux, soit les terrassements entrepris avant la délivrance du permis de construire du 24 août 2012, travaux que le permis a pour objet de régulariser. Il comprend également un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du chalet dans son environnement ainsi que deux photographies du terrain avant travaux, permettant de le situer par rapport à son environnement bâti proche, ainsi que par rapport au paysage plus lointain. Par suite, le moyen tiré de l'insuffisance du projet architectural doit être écarté.

En ce qui concerne le respect des règles fixées par le POS :

20. En premier lieu, aux termes des dispositions de l'article UB 3 du règlement du POS relatives aux accès : « *Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage suffisant, institué par acte authentique ou voie judiciaire, dont les caractéristiques techniques doivent permettre la circulation en toute sécurité.* ».

21. Le permis de construire, qui est délivré sous réserve des droits des tiers, a pour seul objet d'assurer la conformité des travaux qu'il autorise avec la réglementation d'urbanisme. Dès lors, si le juge administratif doit, pour apprécier la légalité du permis au regard des règles d'urbanisme relatives à la desserte et à l'accès des engins d'incendie et de secours, s'assurer de l'existence d'une desserte suffisante de la parcelle par une voie ouverte à la circulation publique et, le cas échéant, de l'existence d'un titre créant une servitude de passage donnant accès à cette voie, il ne lui appartient pas de vérifier ni la validité de cette servitude, ni l'existence d'un titre permettant l'utilisation de la voie qu'elle dessert, si elle est privée, dès lors que celle-ci est ouverte à la circulation publique.

22. Si le terrain d'assiette du projet ne bénéficie d'aucun accès à la voie publique, il est cependant accessible par le chemin du Châtelard, qui est une voie privée ouverte à la circulation publique. Au surplus, il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet bénéficie d'une servitude de passage établie en 1991 et que les caractéristiques de la voie, qui dessert déjà de nombreuses constructions, permet la circulation en toute sécurité. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions du POS relatives à l'accès doit être écarté.

23. En deuxième lieu, aux termes des dispositions de l'article UB 3 du règlement du POS relatives à la voirie : « *Les voies privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. / Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. / La largeur de plateforme des voies privées nouvelles et celles existantes appelées à desservir plus de 3 logements ne pourra être inférieure à 6 mètres, dont 5 mètres minimum de chaussée. / La pente des voies privées et des entrées de garages ne pourra excéder 12% en ligne droite et 8% dans les virages. Au-delà de ces limites, une rampe chauffante sera exigée.* »

24. Il ressort de ces dispositions que les règles relatives à la pente des voies privées desservant les terrains situés dans la zone et l'exigence d'une aire de retournement pour les voies se terminant en impasse ne sont relatives qu'à l'aménagement des voies nouvelles. Par suite, la SCI d'Ormaret ne peut utilement faire valoir que le chemin du Châtelard ne comprend pas d'aire de retournement, ni que sa pente excéderait celle autorisée. Il ressort par ailleurs des pièces du dossier que la voie d'accès aux garages interne au projet présente une pente maximale de 2%,

conforme aux dispositions citées au point précédent. Enfin, il ressort des pièces du dossier que le chemin du Châtelard, qui dessert déjà plusieurs constructions, présente des caractéristiques techniques adaptées à son usage, quand bien même l'accès aux véhicules de plus de dix tonnes y serait interdit. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions du POS relatives à la voirie doit être écarté.

25. En troisième lieu, aux termes des dispositions de l'article UB 4 du règlement du POS relatives à l'assainissement : « *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.* ». Il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit le raccordement du projet au réseau public d'assainissement, par une servitude consentie sur une installation privée, ce que n'interdisent pas les dispositions précitées.

26. En quatrième lieu, aux termes des dispositions de l'article UB 4 du règlement du POS relatives aux eaux pluviales : « *Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas être raccordés au réseau public d'assainissement. Les eaux pluviales seront conduites au réseau public d'eaux pluviales. En cas d'absence de ce réseau, il sera admis un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.* ».

27. Il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit un puits perdu pour le recueil des eaux pluviales du terrain et de la construction. Il ne ressort pas des pièces du dossier que ce dispositif ne serait pas adapté. La SCI d'Ormaret ne peut par ailleurs se prévaloir de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif, relatif au recueil des eaux usées et non des eaux pluviales. Par suite, le permis ne méconnaît pas les dispositions de l'article UB 4 du règlement du POS citées au point précédent.

28. En cinquième lieu, aux termes de l'article UB 7 du règlement du POS : « *La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette distance pourra être réduite à 3 mètres pour les abris de jardin dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 10 m². Les débordements de toitures, les auvents, les balcons et les escaliers extérieurs ne seront pris en compte qu'au-delà de 1,50 m.* ».

29. Il ressort des plans du dossier de demande de permis de construire, qui sont cotés et permettent d'apprécier la dimension des bâtiments et débordements de toitures, que le chalet projeté est implanté en tous points à au moins cinq mètres de la limite séparative et le mazot, constituant un abri de jardin, à au moins trois mètres. Compte tenu des repères altimétriques figurant sur les plans, de l'implantation du chalet en partie haute du terrain, où la limite séparative est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel où doit être édifié le projet, et de la hauteur du bâtiment, il ne ressort pas des pièces du dossier que la règle de prospect définie par les dispositions citées au point précédent tenant compte de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative serait méconnue en un quelconque point. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UB 7 du règlement du POS, au demeurant dépourvu des précisions suffisantes permettant d'en apprécier le bien-fondé, doit être écarté.

30. En sixième lieu, aux termes de l'article UB 9 du règlement du POS : « *Le coefficient maximum d'emprise au sol, soit le rapport de la surface du terrain occupée par la construction à la superficie de la parcelle, ne doit pas dépasser 0,20. Ce coefficient ne s'applique qu'aux constructions dépassant de plus d'un mètre le sol naturel.* ».

31. Il ressort des pièces du dossier que l'emprise au sol du chalet et du mazot représente 216,78 m², soit moins de 20% de la superficie du terrain d'assiette. Il n'y a pas lieu par ailleurs de tenir compte de l'emprise de la voie d'accès au garage ni des murs de soutènement, qui ne dépassent pas de plus d'un mètre le sol naturel. Dans ces conditions, le moyen ne peut qu'être écarté.

32. Pour soutenir en septième lieu que le projet méconnaît l'article UB 10 du règlement du POS, l'intimée se borne à mettre en doute les cotes figurant sur les plans, qui font apparaître le niveau du terrain naturel avant travaux, et à relever une insuffisance du nombre de repères altimétriques figurant sur ceux-ci. Elle n'assortit toutefois pas ainsi son moyen de précisions suffisantes permettant d'en apprécier le bien-fondé. Par ailleurs, elle ne peut utilement se prévaloir de la méconnaissance de la règle de hauteur relative par rapport aux baies des pièces principales d'habitation des constructions édifiées sur la même propriété, dès lors que le terrain d'assiette du projet ne comporte qu'une construction.

33. En huitième lieu, aux termes de l'article UB 11 du règlement du POS « *En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisations du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains./ (...) En dehors des tons naturels des matériaux employés, il ne sera admis que deux couleurs par construction, l'une pour les enduits éventuels, l'autre pour les éléments de menuiserie.* ».

34. Il ressort des pièces du dossier que la construction projetée est un chalet présentant un gabarit et des caractéristiques architecturales proches de ceux des constructions avoisinantes, malgré la présence de nombreuses baies vitrées. Par ailleurs, le permis de construire prévoit une prescription selon laquelle les teintes des enduits et bardages doivent être validées par la mairie préalablement aux travaux. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions générales de l'article UB 11 du règlement du POS doit être écarté.

35. En dernier lieu, aux termes des dispositions de l'article UB 11 du règlement du POS relatives aux clôtures et haies : « *Les clôtures ne pourront être constituées que de barrières en bois n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur. Les murettes et murs apparents en ciment ou béton sont interdits. / (...) Les haies et les éléments (bloc de pierres, piquets) fixes ne pourront être établis à moins de 5 mètres de l'axe des voies.* ». Si le projet prévoit la pose de rondins de bois en limite de propriété, il ressort des pièces du dossier qu'il ne s'agit pas d'une clôture en bois excédant 1,2 mètre de hauteur. Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier, et notamment de la notice du projet, non contredite, que les enrochements situés près du chemin du Châtelard étaient préexistants et n'ont pas été autorisés par le projet. Enfin, les dispositions de l'article UB 11 ne portent pas sur la distance des haies et éléments par rapport aux voies internes du projet. Par suite, le permis n'a pas été délivré en méconnaissance de ces dispositions.

36. Il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin de faire application de l'article L. 600-5-1 du code de justice administrative, que la SCI L'Idéal est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Grenoble a annulé l'arrêté du 2 mars 2016 du maire de Demi-Quartier lui délivrant un permis de construire.

Sur les frais d'instance :

37. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.* ».

38. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions de la SCI L'Idéal tendant à la mise à la charge de la SCI d'Ormaret des frais non compris dans les dépens qu'elle a exposés. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la SCI L'Idéal, qui n'est pas partie perdante, verse à la SCI d'Ormaret la somme qu'elle demande au titre des frais non compris dans les dépens qu'elle a exposés. Enfin, la commune de Demi-Quartier ayant été appelée en qualité d'observateur et n'ayant pas la qualité de partie, elle ne peut solliciter le remboursement par la SCI d'Ormaret des frais d'instance.

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Le jugement du 29 mars 2018 du tribunal administratif de Grenoble est annulé.

Article 2 : La demande de la SCI d'Ormaret devant le tribunal administratif de Grenoble et le surplus des conclusions des parties en appel sont rejetés.