

Requête n°1701858-1

Tribunal administratif de Dijon

MEMOIRE EN DEFENSE

**POUR :**

**La Commune de TRAMAYES**, prise en la personne de Monsieur le Maire de TRAMAYES,

**DEFENDERESSE**

**CONTRE :**

Préfecture de Saône et Loire c/ Commune de Tramayes

**DEMANDEUR**

*Dans le cadre du déferé préfectoral engagé par le Préfet de la Saône et Loire par requête enregistrée le 25 juillet 2007 en annulation du permis de construire n° 071 545 16S0005.*

## PLAISE AU TRIBUNAL

Par une requête enregistrée le 25 juillet 2017, le Préfet de la Saône et Loire a saisi la présente juridiction d'une demande d'annulation de l'arrêté de permis de construire n° 071 545 16S0005 délivré à la Commune de Tramayes pour les besoins de la réhabilitation des locaux de l'ancienne gendarmerie et de la démolition de deux annexes existantes en date du 6 juin 2017.

Par le présent mémoire, la Commune de Tramayes sollicite le rejet de cette demande pour les raisons développées ci-dessous.

### A/ RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Dans son rappel des faits, Monsieur le Préfet de Saône et Loire précise que lors de l'instruction, ce permis de construire a reçu un avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France et que, suite à un recours auprès de la commission régionale du patrimoine et des sites, Madame la Préfète de Région a confirmé cet avis.

Ce sont deux faits incontestables et qui auraient pu conduire à la délivrance d'un arrêté de refus de permis de construire.

Toutefois, depuis le début de l'instruction du permis de construire, la Commune de Tramayes a fait part de son désaccord avec le positionnement de l'Architecte des Bâtiments de France ce qui a conduit le Préfet a engagé la présente instance du fait de la persistance de ce différend.

En premier lieu et en complément au dossier présenté par Monsieur le Préfet de Saône et Loire, il est nécessaire de faire un état de chronologie du dossier ([PJ N°1](#)<sup>1</sup>).

Ce document fait référence à de nombreuses ressources. Afin d'éviter une fourniture importante de papiers et dans le but de travailler dans un format dématérialisé plus respectueux de l'environnement, ce document et ces ressources sont accessibles sur le site [www.tramayes.com/gendarmerie02](http://www.tramayes.com/gendarmerie02).

Dans ce mémoire la Commune de Tramayes souhaite mettre en évidence les points importants concernant ce dossier et vous démontrer le bien-fondé de sa démarche à triple titre, que ce soit es qualité d'autorité administrative compétente pour la délivrance des autorisations administratives mais également comme c'est le cas en l'espère es qualité de propriétaire de l'immeuble concerné par le présent différent et de bénéficiaire du permis de construire

---

<sup>1</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-08-24-Historique\\_dossier\\_ancienne\\_gendarmerie.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-08-24-Historique_dossier_ancienne_gendarmerie.pdf)

## **A.1. Sur le contexte du projet litigieux**

### **Un projet inscrit dans une démarche nationale de développement durable.**

Depuis de très nombreuses années, la commune de Tramayes s'est engagée dans des actions environnementales afin d'apporter sa contribution à la lutte contre le dérèglement climatique.

En marge de quelques reconnaissances nationale et européenne, la commune a été labellisée Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV) et le 12 juin 2015 une convention a été signée avec Madame la Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie ([PJ N°2](#)<sup>2</sup>).

Il convient de noter que dans la page 12 de cette convention, il est clairement fait état du projet de rénovation de l'ancienne gendarmerie. Pour une aide attribuée de 90 000 €, le montant des travaux d'isolation éligibles au financement TEPCV étaient estimés à 185 000 € et il était clairement mentionné une dépense d'isolation par l'extérieur pour un montant de 75 000 €.

Avec le retard pris dans ce dossier, ce financement est sérieusement compromis.

Cette convention a été la première occasion pour la Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie de déclarer que ce projet s'inscrit dans une politique énergétique nationale.

Elle l'a encore confirmé dans un courrier de soutien ([PJ N°3](#)<sup>3</sup>) en réponse à la sollicitation du Maire de Tramayes concernant ses craintes sur l'aboutissement du projet.

Ces deux éléments ont été communiqués aux membres de la commission régionale du patrimoine et des sites. Dans ces conditions, il ne peut être soutenu par Madame la Préfète de région que le projet d'isolation par l'extérieur puisse être « contraire à la loi sur la transition énergétique » ([PJ N°4 du préfet de Saône et Loire](#)<sup>4</sup>) ainsi que cela sera encore développé ci-après.

### **A.2 Un projet accompagné par des professionnels et des spécialistes.**

Dès le début, la municipalité a souhaité être accompagnée par des hommes de l'art pour mener à bien le projet de rénovation de son ancienne gendarmerie. Pour cela elle a fait appel au Conseil Architecture Urbanisme et Environnement et à l'Agence Technique Départementale de Saône et Loire. Avec ces équipes, elle a pu monter un pré-projet qui malheureusement a démontré que le financement d'un projet de réhabilitation complet de haute qualité environnementale est très tendu.

A partir de ce constat des recherches de solutions ont été faites en particulier avec des échanges soutenus avec les services techniques du conseil régional Bourgogne. L'opportunité d'inscrire le projet dans une démarche nationale de Territoires à Energie Positive pour la Croissance Verte a donné une lueur d'espoir, lueur confirmée par la possibilité d'avoir un financement régional via un appel à projet d'isolation extérieure avec matériaux biosourcés.

---

<sup>2</sup> <http://www.tramayes.com/gendarmerie02/annexe-2.pdf>

<sup>3</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-09-02\\_reponse\\_ministre.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-09-02_reponse_ministre.pdf)

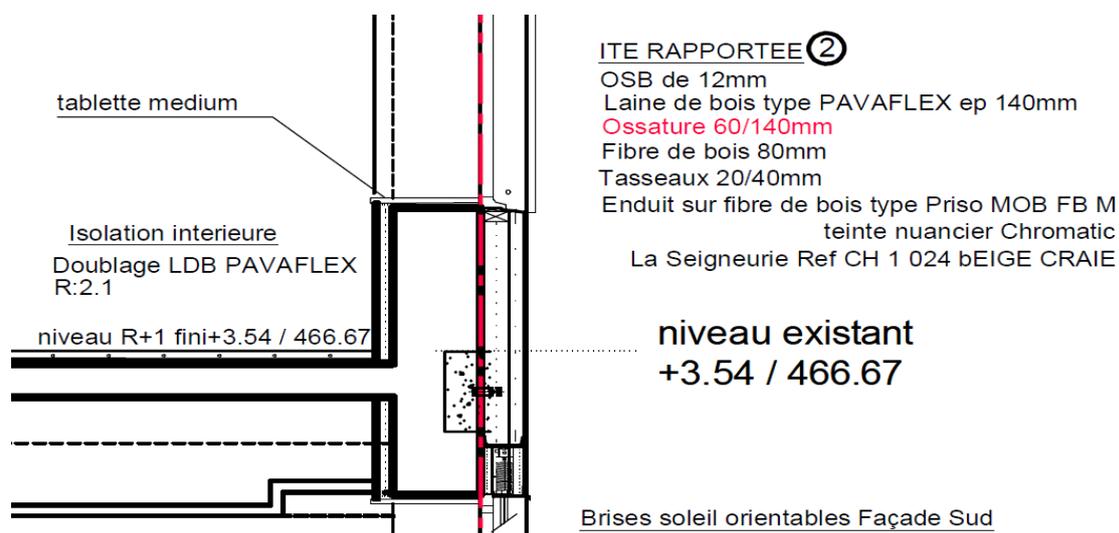
<sup>4</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-12-06\\_reponse\\_commission\\_regionale\\_du\\_patrimoine\\_et\\_des\\_sites.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-12-06_reponse_commission_regionale_du_patrimoine_et_des_sites.pdf)

A la suite d'une consultation, une [étude de faisabilité](#)<sup>5</sup> a été confiée au cabinet AMD Architectes Ingénieurs. Au vu des résultats de l'étude, et après une nouvelle consultation, le conseil municipal a décidé de confier au cabinet CHAMBAUD Architectes le soin de mener à bien l'opération.

Pour l'ensemble des sachant techniques le choix d'une isolation extérieure répond parfaitement à l'exigence de qualité environnementale émise par la volonté municipale. Des études scientifiques sur l'isolation extérieure telle l'étude de la réhabilitation hygrothermique des parois anciennes ([PJ N°4](#))<sup>6</sup> réalisée par un ensemble d'organismes indépendants, démontre clairement les avantages de l'isolation extérieure par rapport à l'isolation intérieure sur bien des points à savoir « (page 30) : quantité d'eau, capacité de séchage, condensation, inertie thermique, résistance thermique ».

Elle démontre aussi que le choix d'une technique d'isolation est complexe et multicritère. De trop nombreuses personnes se contentent de mesurer simplement la résistance thermique en négligeant les autres paramètres pourtant très importants. Pourtant une bonne gestion de l'eau et du positionnement du point de condensation (dit point de rosée) permet d'éviter l'humidité dans l'appartement, objet d'insalubrité, et une bonne exploitation de l'inertie thermique des murs positionnés à l'intérieur du complexe isolant favorise le confort d'été, problème rencontré de plus en plus fréquemment avec le dérèglement climatique et conduisant à des solutions complexes et onéreuses comme l'installation d'une climatisation. Enfin le choix de matériaux biosourcés pour l'isolation n'est pas anodin car par rapport à des matériaux plus classiques ils présentent l'avantage d'avoir un déphasage thermique beaucoup plus important. Combinés à une isolation extérieure, ces matériaux contribuent largement à l'amélioration du confort d'été. C'est donc en tenant compte de l'ensemble de ces critères que tous les professionnels ayant travaillé sur le dossier ont incité à utiliser l'isolation extérieure.

Le plan en coupe ci-dessous, permet de visualiser l'intérêt de cette technique pour éliminer les ponts thermiques au niveau des ouvertures, les dormants des fenêtres étant en fait complètement intégrés dans l'isolant. Cette solution permet aussi de conserver des ouvertures à leurs tailles originelles et d'éviter la perte de clarté apportée par une isolation des tableaux.



Ces différents points techniques ont été exposés lors de l'entretien avec la commission régionale du patrimoine et des sites le 8 novembre 2016, sans avoir la portée espérée et d'une manière générale n'ont pas donné lieu à d'échanges constructifs sur l'intérêt de la mise en œuvre de cette technique.

<sup>5</sup> <http://www.tramayes.com/gendarmerie02/annexe-5.pdf>

<sup>6</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/HYGROBA-2013-murs\\_en\\_pierre.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/HYGROBA-2013-murs_en_pierre.pdf)

### **A.3 Un projet de développement économique et social entrant dans une programmation régionale et nationale.**

La volonté d'une rénovation lourde du bâtiment ancienne gendarmerie résulte de la conjonction de différents éléments. Le bâtiment est ancien et, comme il présente des signes évidents de vieillissement, des travaux sont devenus indispensables. Afin de réaliser ces travaux dans les meilleures conditions possibles, le conseil municipal a pris la résolution de libérer le bâtiment de toutes locations. Ce qui depuis entraîne une perte de recettes pour la municipalité.

Le projet adopté par le conseil municipal est financièrement lourd mais il s'inscrit aussi dans une politique d'investissement communal permettant de maintenir une activité auprès d'entreprises dans un contexte qui présente une certaine morosité. Si ce projet voit le jour prochainement, en tenant compte d'autres projets importants comme la rénovation du système d'assainissement collectif et la réhabilitation extension de l'école maternelle en école primaire, le conseil municipal aura investi en moyenne approximativement 1000 € par habitant et par année durant ce mandat. C'est un très net effort de soutien à l'économie locale dont très peu de collectivités peuvent se targuer.

Mais le conseil municipal veut également inscrire ce projet dans le programme de lutte contre la précarité énergétique, mal national hélas en constant progrès ainsi que le démontre [l'Observatoire National de la Précarité Énergétique](#)<sup>7</sup>.

Les personnes à faibles ressources se retrouvent souvent dans des logements petits et de faible qualité environnementale. Les charges, en particulier de chauffage, sont très lourdes et contribuent à la précarisation des ménages. A Tramayes, nous avons clairement fait le choix de mettre à disposition des appartements de qualité en allant le plus loin possible dans la rénovation énergétique. Toutefois nous avons aussi fait le choix de proposer ces appartements avec des conditions de loyers modérés plutôt que de déléguer un tel projet à un promoteur qui aurait pu y réaliser un pur programme opportuniste. Dans ce sens le conseil municipal a pris le 18 novembre 2016 une délibération acceptant de conventionner avec le conseil régional Bourgogne Franche Comté sur l'ensemble des 10 appartements de la rénovation de l'ancienne gendarmerie ([PJ N° 5](#)<sup>8</sup>).

Avec ce dossier de rénovation lourde, le conseil municipal souhaite démontrer qu'il est tout à fait possible en milieu rural de contribuer à l'effort national de rénovation de 500 000 logements par an tout en obtenant des logements dépassant largement les critères actuels de rénovation énergétique. En cela il répond à l'un des objectifs des Territoires à Energie Positive pour la Croissance Verte qui sont des territoires ayant obtenus consigne par le gouvernement de faire des expérimentations.

Mais il faut aussi noter que, grâce aux relations suivies avec le conseil régional, il a été possible d'inscrire ce projet dans une politique régionale d'utilisation de matériaux biosourcés en isolation extérieure. Les élus de cette collectivité ayant compris l'intérêt de cette technique ont souhaité en favoriser le développement en créant un [appel à projet](#)<sup>9</sup>. Avec son projet sur l'ancienne gendarmerie, la commune de Tramayes a été l'un des tous premiers lauréats de cet appel à projet régional.

---

<sup>7</sup> [http://onpe.org/sites/default/files/pdf/tableau\\_de\\_bord/chiffres-cles-precarite-energetique-novembre2016.pdf](http://onpe.org/sites/default/files/pdf/tableau_de_bord/chiffres-cles-precarite-energetique-novembre2016.pdf)

<sup>8</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-11-18-Deliberation\\_convention\\_villages\\_avenirs.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-11-18-Deliberation_convention_villages_avenirs.pdf)

<sup>9</sup> [http://www.bourgogne-batiment-durable.fr/actualites/actualites-publiques/actualite-publique/article/dispositif-de-soutien-a-lutilisation-du-bois-et-autres-materiaux-biosources-en-isolation-therm.html?no\\_cache=1&cHash=97a25bb2397e759a9af155f9105721eb](http://www.bourgogne-batiment-durable.fr/actualites/actualites-publiques/actualite-publique/article/dispositif-de-soutien-a-lutilisation-du-bois-et-autres-materiaux-biosources-en-isolation-therm.html?no_cache=1&cHash=97a25bb2397e759a9af155f9105721eb)

#### A.4 Un projet à l'importance mal comprise par l'architecte des bâtiments de France.

Dans son avis ([PJ N°2 du préfet de Saône et Loire](#)<sup>10</sup>), Monsieur l'architecte des bâtiments de France mets en avant différents arguments pour justifier son refus mais tout le monde s'accorde pour retenir que l'argument principalement rédhibitoire ayant conduit au refus est l'utilisation d'une isolation extérieure sur la façade directement dans le champ de visibilité du château. Ce point a été spécifié dans l'article 1 du compte-rendu de la commission régionale du patrimoine et des sites ([PJ N°4 du préfet de Saône et Loire](#)<sup>11</sup>) et a encore été confirmé dans le dernier courrier du directeur général du ministère de la Culture en date du 2 août 2017 ([PJ N° 6](#)<sup>12</sup>).

A ce sujet, dans son avis en date du 5 octobre 2016 ([PJ N°2 du préfet de Saône et Loire](#)<sup>13</sup>), Monsieur l'architecte des bâtiments de France développe deux arguments pour fonder son avis à savoir :

- Création d'un dispositif d'isolation extérieure appliquée à la façade urbaine d'un bâtiment du XIXème siècle, en surépaisseur par rapport au bâti à l'alignement encadrant la place du champ de Foire.
- Perte de matérialité de l'immeuble en pierre (disparition de l'irrégularité de la maçonnerie, modénatures de la porte d'entrée, modification des appuis de fenêtres) induite par la pose du complexe isolant.

Ces deux éléments d'appréciation sont tout à fait discutables.

Ainsi que cela l'avait été exposé à la commission régionale du patrimoine et des sites, l'alignement des façades n'est pas un critère architectural déterminant puisqu'il n'est pas issu d'une démarche construite et constante par le passé et qu'encore aujourd'hui il n'existe pas de prescriptions spéciales dans le Plan Local d'Urbanisme liées au respect d'un alignement.

Il suffit de regarder en détail les cadastres des communes anciennes, comme Cluny par exemple, pour se rendre compte que les façades de rue ne sont pas alignées. D'autre part par le passé, il existait un plan d'alignement à Tramayes. Toutefois cette notion a été remise en cause par l'architecte des bâtiments de France en 1999. A ce sujet il convient de prendre connaissance de la gestion de la maison Pouly à Tramayes à la fin du siècle dernier ([PJ N°7](#)<sup>14</sup>). On peut ainsi constater que la municipalité de Tramayes ne cherche pas à s'opposer systématiquement aux décisions de l'architecte des bâtiments de France. Monsieur Dominique BRENEZ, représentant de l'architecte départemental des bâtiments de France et initiateur du refus de permis de construire peut je pense confirmer ce propos en se basant sur le récent dossier de peintures intérieures de l'église de Tramayes et les nombreux échanges que nous avons eu à ce sujet. Personnellement je suis maire de Tramayes depuis 1995 et en cette qualité j'ai toujours respecté les prescriptions des services instructeurs de l'Etat en matière de permis de construire. Avec le dossier de la maison Pouly, on peut aussi relever que la notion d'alignement de façades semble avoir auprès de l'architecte des bâtiments de France une interprétation variable dans le temps.

---

<sup>10</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-10-05\\_Refus\\_ABF\\_Dossier\\_pc54516S0005.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-10-05_Refus_ABF_Dossier_pc54516S0005.pdf)

<sup>11</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-12-06\\_reponse\\_commission\\_regionale\\_du\\_patrimoine\\_et\\_des\\_sites.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-12-06_reponse_commission_regionale_du_patrimoine_et_des_sites.pdf)

<sup>12</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-08-02-Directeur\\_general\\_ministere\\_culture.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-08-02-Directeur_general_ministere_culture.pdf)

<sup>13</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-10-05\\_Refus\\_ABF\\_Dossier\\_pc54516S0005.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-10-05_Refus_ABF_Dossier_pc54516S0005.pdf)

<sup>14</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-08-16-Historique\\_dossier\\_maison\\_pouly.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-08-16-Historique_dossier_maison_pouly.pdf)

La modification de l'aspect extérieur par la pose du complexe isolant n'est pas nulle bien que dans le projet l'équipe de maîtrise d'œuvre ait fait le maximum pour conserver au mieux la façade sud donnant sur le château ainsi qu'en attestent ces deux vues comparatives.



Les ouvertures conservent leurs tailles et positionnements d'origine ce qui ne serait pas le cas avec une isolation intérieure. En effet avec ce dernier dispositif constructif, pour limiter les effets de ponts thermiques au niveau des embrasements des ouvrants, il est nécessaire de les recouvrir d'un isolant ce qui diminuent les côtes tableau.

Par ailleurs s'il est vrai que la modénature de la porte d'entrée n'existe plus, il est tout à fait possible de la reconstituer à l'identique, c'est-à-dire en bois ajoutés sur l'enduit. Pour ce qui est de la disparition de l'irrégularité de la maçonnerie, si elle est indéniable, elle semble quasiment inévitable dans un projet de rénovation global, à moins de laisser la façade dans son état actuel, ce qui n'est pas envisageable.

Sur ce dernier point, le plus important est de faire état de la rencontre in-situ avec Madame Emilie SCIARDET, architecte départemental des bâtiments de France, le 17 mars 2017. Cette rencontre, souhaitée par Madame la Ministre de la Culture et de la Communication ([PJ N°13](#)<sup>15</sup>), a eu lieu en présence de Monsieur Jean Claude GENEY, secrétaire général de la préfecture de Saône et Loire, et de Messieurs Gérard DESRAYAUD, Maurice DESROCHES et Robert MAZOYER, adjoints au maire à Tramayes. Madame SCIARDET, consciente que la façade sud ne pouvait rester en l'état dans le cadre d'un projet de rénovation avoisinant les 2 millions d'euros et qu'il convenait d'apporter une solution a proposé de réaliser sur la partie extérieure de la façade un enduit isolant d'une épaisseur de 5 à 6 centimètre à base de pouzzolane par exemple et de compléter par une isolation intérieure afin d'avoir une résistance thermique suffisante. Cette solution n'est pas satisfaisante pour les principales raisons exposées ci-dessous :

- L'enduit isolant de 5 à 6 centimètre va, tout comme la technique d'isolation extérieure, contribuer à la disparition de l'irrégularité de la maçonnerie. Concrètement, sur l'aspect visuel extérieur, les deux propositions sont donc rigoureusement équivalentes si ce n'est que la proposition d'isolation extérieure présente un surcroit d'épaisseur.
- Il est très difficile, pour ne pas dire impossible, d'éviter les ponts thermiques en particulier au niveau des ouvertures avec la proposition de Madame SCIARDET. Or, dans la solution technique mise en œuvre dans le cadre du projet critiqué, les cadres de fenêtres et portes sont complètement intégrés dans l'épaisseur de l'isolant. Les vues tableaux extérieures de l'ordre de 15 cm sont conservées et les ponts thermiques sont pratiquement réduits à néant.
- En enfermant le mur existant entre deux épaisseurs d'isolants, la plus importante étant à l'intérieur, les problèmes de condensation sont très mal gérés et peuvent générer des problèmes de moisissure.
- Le mur existant se trouve en bonne partie à l'extérieur de l'enveloppe isolée. Sa participation à l'inertie thermique du bâtiment est sérieusement amoindrie et la gestion de la surchauffe d'été devient plus délicate.

En conclusion cette proposition n'apporte aucune plus-value au niveau visuel par rapport à la solution retenue dans le permis de construire critiqué et apporte finalement plus d'inconvénients que d'avantages. C'est la raison pour laquelle, au prix d'une analyse technique détaillée elle n'a pas été retenue par l'équipe technique. Ce constat est attesté par le courrier conjoint des trois adjoints de mairie présents à ce rendez-vous ([PJ N°9](#)<sup>16</sup>).

---

<sup>15</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-03-09-Ministere\\_Culture\\_reponse.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-03-09-Ministere_Culture_reponse.pdf)

<sup>16</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-08-22-Attestations\\_adjoints.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-08-22-Attestations_adjoints.pdf)

## **A.5 Un projet environnemental et social qui n'a pas retenu l'attention de la commission régionale du patrimoine et des sites.**

Selon la réglementation en vigueur, il est possible de faire appel à la commission régionale du patrimoine et des sites afin de contester l'avis de l'architecte des bâtiments de France. L'audition des parties devant un nombre réduit des membres de cette commission a eu lieu le 8 novembre 2016. Elle a duré près de deux heures et la Commune, par la voix de son Maire, a pu faire valoir les arguments suivants : notion de territoire expérimental dans le cadre de la loi de la Transition Energétique pour la Croissance Verte, projet s'inscrivant dans une optique de lutte contre la précarité énergétique, choix de logements de qualité à loyers modérés, présentation rapide du projet de rénovation scolaire concernant un bâtiment à modénatures sans isolation extérieure... Mais cette audition n'a pas conduit à l'écho souhaité, certains membres de la commission ayant manifestés, comme cela est clairement relaté dans le compte rendu de la commission, une opposition de principe à l'isolation thermique extérieure des bâtiments et restaient pratiquement insensibles aux autres arguments de l'équipe municipale. Aussi c'est sans surprise que cette commission restreinte devait suivre l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Suite à la demande de la Commune, Madame la préfète de région a bien voulu transmettre le 23 août 2017 le compte rendu de cette commission ([PJ N°10<sup>17</sup>](#)). Ce compte rendu est aussi instructif sur le contexte de cette audition car il décrit parfaitement le positionnement des différentes personnes. On peut en faire les commentaires suivants.

- Dans l'ordre du jour, il est mentionné que le décret 2016-711 du 30 mai 2016 ne fera son entrée en vigueur que le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Cela laisse sous-entendre qu'au moment de la réunion de la commission, il n'était pas applicable. Faut-il rappeler aux services de l'Etat qu'ils doivent tenir compte dans leur jugement de la loi applicable au moment de l'attribution d'un permis de construire et non de la loi appliquée au moment de l'instruction du dossier ? Qui plus est, peut-on reprocher à une collectivité d'anticiper sur l'application d'une loi ou d'un décret qui de toutes les manières étaient applicables au jour de la délivrance du permis de construire.
- Dans le dernier commentaire attribué à Monsieur Dominique BRENEZ, on constate que l'un des arguments pour rejeter l'isolation par l'extérieur de la façade sud est qu'une isolation thermique par l'intérieur a un coût économique moindre. Si l'aspect économique du projet intéresse autant, pourquoi dès lors accepter l'isolation par l'extérieur sur les autres façades ? Sur ce point économique, le Tribunal pourra se reporter au comparatif financier entre les deux propositions ([PJ N°11<sup>18</sup>](#)) établi par le cabinet CHAMBAUD Architecte. Cette étude permet effectivement au premier regard de noter que la solution d'isolation par l'extérieur de la façade Sud est plus onéreuse (76 800 € HT) qu'une solution thermiquement équivalente en isolation par l'intérieur (34 500 € HT). Mais cette analyse économique doit être complétée des éléments suivants pour être rigoureuse :
  - la perte de la subvention du conseil régional (29 700 € environ) ;
  - la perte de la subvention de l'Etat au titre du financement TEPCV clairement orienté sur une isolation thermique extérieure ([PJ N°2<sup>19</sup>](#)),
  - la perte des revenus du à la perte de surface à louer de 15 m<sup>2</sup> a minima
  - les coûts engendrés par d'éventuels problèmes de santé liés à un inconfort dans les appartements (humidité, surchauffe d'été)

---

<sup>17</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-12-05-pv\\_section\\_recours\\_debats-publics.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-12-05-pv_section_recours_debats-publics.pdf)

<sup>18</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-08-21-Estimation\\_comparee\\_isolation\\_facade\\_Sud.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-08-21-Estimation_comparee_isolation_facade_Sud.pdf)

<sup>19</sup> <http://www.tramayes.com/gendarmerie02/annexe-2.pdf>

Par ailleurs cette préoccupation financière de Monsieur BRENEZ est complètement gommée par sa dernière intervention dans le compte rendu, intervention où il signale que seules la technique et l'économie du projet ont été prises en compte. D'un côté, on ne peut pas déplorer un défaut d'économie pour rejeter le projet et ensuite déplorer que l'économie du projet soit prise en compte.

- A la lecture du débat, on peut constater que pour Monsieur DESGEORGES, il convient de s'assurer que l'isolation intérieure n'est pas possible. En d'autres termes, il ne faudrait appliquer l'isolation extérieure que lorsqu'il n'est pas possible de faire autrement. Il serait sans doute bien de communiquer ce point de vue au conseil régional Bourgogne Franche Comté qui, par appel à candidature, souhaite développer l'isolation thermique extérieure en matériaux biosourcés.
- Monsieur DESGEORGES signale aussi que le décrochement dû à la surépaisseur du complexe isolant constitue un changement structurel de façade gênant. Pourtant dans l'article 7 de la loi 2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte il est bien indiqué que l'autorité compétente peut déroger aux règles relatives à l'emprise au sol ... afin d'autoriser la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes.
- Pour Monsieur ALBIN, l'Isolation Thermique par l'Extérieur n'a jamais convaincu personne en raison des problèmes de transpiration des maçonneries, d'humidité et de ventilation. Il est dommage qu'un membre aussi éminent de cette commission n'ait pas eu connaissance de l'étude Hydroba ([PJ N°4](#)<sup>20</sup>) sous maîtrise d'ouvrage de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature et menée conjointement par le Centre d'Etude Technique de l'Equipement de l'Est, l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse, le Laboratoire Matériaux et Durabilité des Constructions et Maisons Paysannes de France. Je pense qu'après analyse de ce document son jugement aurait été certainement plus nuancé. De même on pourrait lui conseiller d'étudier le guide de l'ADEME et de Rhônalpénergie – Environnement intitulé « [Maîtrise des transferts d'humidité dans les parois](#)<sup>21</sup> ». Dans ce dernier document, il est clairement écrit que « le maître d'ouvrage devra se montrer d'autant plus vigilant que l'opération est ... avec une solution d'Isolation Thermique par l'Intérieur (ITI) car les risques dus aux condensations sont plus élevés que pour de l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ».
- On peut aussi conseiller les mêmes lectures à Monsieur JUFFARD pour qui « le problème de l'isolation pour régler l'inertie et l'épaisseur des murs n'est pas résolu aujourd'hui ». Il ajoute que les thermiciens s'y « cassent le nez ». Il est évident que si l'on bloque des tentatives d'expérimentation en grandeur réelle, il sera très difficile d'avancer sur ces sujets.

Par contre ce qui est choquant c'est que pour justifier son positionnement, la commission soutienne que le projet serait contraire à la loi sur la transition énergétique ([PJ N°4 du préfet de Saône et Loire](#)<sup>22</sup>). Pourtant elle avait pu préalablement à l'audition prendre connaissance de la convention TEPCV ([PJ N°2](#)<sup>23</sup>) et du courrier de Madame la Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie ([PJ N°3](#)<sup>24</sup>). Ces deux documents prouvent à l'évidence que le projet de rénovation

---

<sup>20</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/HYGROBA-2013-murs\\_en\\_pierre.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/HYGROBA-2013-murs_en_pierre.pdf)

<sup>21</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/guide\\_HygroMurs\\_pour\\_MO\\_RAEE.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/guide_HygroMurs_pour_MO_RAEE.pdf)

<sup>22</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-12-06\\_reponse\\_commission\\_regionale\\_du\\_patrimoine\\_et\\_des\\_sites.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-12-06_reponse_commission_regionale_du_patrimoine_et_des_sites.pdf)

<sup>23</sup> <http://www.tramayes.com/gendarmerie02/annexe-2.pdf>

<sup>24</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-09-02\\_reponse\\_ministre.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/16-09-02_reponse_ministre.pdf)

explicitement proposé avec une isolation extérieure a l'accord de la ministre à l'origine de la loi sur la Transition Energétique pour la Croissance Verte.

De plus la commission indique que notre projet est contraire à l'article 14 de la loi 2015-992 du 17 août 2015. En parcourant cet article de loi on y voit tout d'abord le texte suivant (source : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031044385&categorieLien=id>)

« Tous les travaux de rénovation énergétique réalisés permettent d'atteindre, en une ou plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale définis à l'article L. 100-4 du code de l'énergie, en tenant compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant et en se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs. »

Cet article a été complété par ailleurs et dispose encore que :

« L'utilisation des matériaux biosourcés concourt significativement au stockage de carbone atmosphérique et à la préservation des ressources naturelles. Elle est encouragée par les pouvoirs publics lors de la construction ou de la rénovation des bâtiments » ([https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=C762192C4B0EBBF9B1EB0C81BC109C0B.tpdila13v\\_1?idArticle=LEGIARTI000031048207&cidTexte=LEGITEXT000031047847&dateTexte=20170817](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=C762192C4B0EBBF9B1EB0C81BC109C0B.tpdila13v_1?idArticle=LEGIARTI000031048207&cidTexte=LEGITEXT000031047847&dateTexte=20170817)).

A la lecture de ces textes, on est en droit de se demander comment le projet de rénovation global qui tend à atteindre le niveau de performance énergétique d'un bâtiment neuf par utilisation d'une isolation extérieure utilisant des matériaux biosourcés pourrait être contraire à cet article de loi. On serait plutôt enclin à croire que c'est justement en référence aux recommandations de cette loi que le projet a été construit.

Or, si les hypothèses de départ sont fausses (annonce d'un non-respect de la loi alors que c'est justement le contraire), la conclusion ne peut qu'être erronée (confirmation de l'avis défavorable de l'architecte des bâtiments de France).

La décision de la commission régionale du patrimoine et des sites ne pouvant pas faire l'objet d'un appel, c'est la raison pour laquelle le litige a été porté devant votre juridiction.

La situation devant laquelle a été placée la Commune en qualité d'autorité compétente en matière d'urbanisme est révélatrice des limites de l'efficacité du dispositif réglementaire actuel en cas de situation de compétence liée comme c'est le cas en l'espèce.

En effet, soit la Commune devait se résoudre à prendre un arrêté de refus de permis de construire fondé sur un avis de l'ABF qu'elle estime par essence critiquable et rendu sur une mauvaise base autant légale que technique, soit prendre un arrêté de délivrance d'un permis de construire pour acter son choix de poursuivre sa conviction et d'appliquer les dispositions législatives et réglementaires applicables dans l'intérêt bien compris de la collectivité.

En accord complet avec le conseil municipal ([PJ N°12](#)<sup>25</sup> et [PJ N°13](#)<sup>26</sup>) le Maire de la Commune de TRAMAYES a donc acté le choix de délivrer le permis de construire.

---

<sup>25</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-06-01-deliberation\\_Acceptation\\_permis\\_construire.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-06-01-deliberation_Acceptation_permis_construire.pdf)

<sup>26</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-06-30-Deliberation\\_confirmation\\_acceptation\\_permis\\_construire.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-06-30-Deliberation_confirmation_acceptation_permis_construire.pdf)

## **A.6 Un projet à la réalisation compromise mais qui pourtant présente de nombreux atouts.**

La décision de refus de l'architecte des bâtiments de France est lourde de conséquence. Elle compromet sérieusement un projet structurant pour la commune. En effet avec le retard pris dans la réalisation, nous sommes maintenant en date limite pour la validation de la subvention TEPCV de l'Etat. Sans cette subvention, le montage financier, qui est tendu, n'est plus réaliste. De plus, le respect de la convention TEPCV permet d'ouvrir à un financement par un emprunt à taux nul auprès de la caisse des dépôts et consignations. Le non-respect conduit de facto à un accroissement de la difficulté de financement. On pourrait donc être conduit à faire une réalisation moins onéreuse, mais aussi de qualité amoindrie.

En dégradant la qualité, on perd sur de nombreux tableaux :

- Une isolation moins performante va se traduire par une augmentation des coûts annuels de chauffage soit une augmentation des charges des locataires.
- Une solution d'isolation par l'intérieur va se traduire par une perte de surface habitable, donc une réduction des revenus associés au loyer et des appartements moins grands.
- En diminuant l'inertie thermique du bâtiment, le confort d'été sera moins performant et pourra conduire à l'usage de ventilateurs, voire de climatiseurs, soit encore une augmentation des charges des locataires.
- Le projet proposé se veut innovant et exemplaire. Dans l'esprit du conseil municipal, il doit servir à démontrer qu'il est possible en milieu rural de créer en rénovation lourde, un habitat de qualité allant au-delà des normes actuelles environnementales.
- La solution proposée par Madame SCIARDET, à savoir un complexe constitué d'une petite isolation extérieure par un enduit et d'une plus grande isolation intérieure peut créer des désordres dans la gestion de l'humidité. Si cette dernière n'est pas bien appréhendée, le logement devient inconfortable et les problèmes de santé des occupants peuvent être accentués.
- C'est un projet qui a pour but d'utiliser des techniques employant des matériaux biosourcés en isolation extérieure et d'être ainsi en phase avec le conseil régional de Bourgogne Franche Comté. Cette collectivité recherche des expérimentateurs pour prouver que l'on a localement des ressources pour mettre en œuvre des techniques ouvertes vers l'avenir.

Lors de l'entretien avec la commission régionale du patrimoine et des sites il a été dit que la solution d'isolation extérieure est plus couteuse qu'une solution plus classique d'isolation intérieure. Si ce point peut être vrai en termes de coûts directs d'investissement, il reste à démontrer en termes de coûts globaux c'est-à-dire le cumul des coûts d'investissement avec ceux de fonctionnement sur une période donnée. Dans les coûts globaux, on peut aussi ajouter d'éventuels coûts liés à la gestion des problèmes de santé dans un appartement à mauvaise gestion de l'humidité et des conséquences sur la qualité de l'air qui elle aussi est une préoccupation qui a été hissée aux rangs des préoccupations nationales. Enfin, il convient de noter qu'une partie non négligeable d'un surcoût direct d'investissement est atténuée par la subvention TEPCV et la subvention du conseil régional de Bourgogne Franche Comté.

En utilisant ces arguments, la Commune a par tout moyen tenté de sensibiliser les membres de la commission pour faire comprendre que le projet n'était pas simplement guidé par les aspects financiers. Si tel avait été le cas, la Commune se serait débarrassée depuis longtemps du bâtiment au profit d'un promoteur peu scrupuleux sur les enjeux environnementaux. Tel n'est pas le signal que la Commune souhaite faire valoir estimant au contraire que sa responsabilité est de valoriser son patrimoine et qu'il n'est pas question ici d'opposer le patrimoine historique et patrimonial et celui de l'environnement et de la qualité de vie qui sont en réalité indissociables.

En l'espèce si divergence il peut y avoir ici ce n'est pas sur la portée de ces dispositifs mais bien l'application qui en est faite qui tend à les opposer. Le Tribunal veillera à réconcilier ces approches. L'objectif suivi par le conseil municipal est d'offrir à ses habitants des logements de qualité tout en restant dans une tarification acceptable par tous. Tramayes veut être une commune où il fait bon vivre.

#### **A.7 Un projet pour redonner vie et éclat à un bâtiment ancien tombé en désuétude.**

L'ancienne gendarmerie est un bâtiment communal ancien construit en deux étapes différentes. Ayant connu une occupation constante, il n'a pu faire l'objet que de rénovations partielles au grès de la disponibilité des appartements. La toiture et les façades montrent des signes évidents de vieillissement ce qui est préjudiciable à l'image même de Tramayes, ce bâtiment étant le premier en vue en arrivant au bourg par la route départementale la plus fréquentée.

Fort de ce constat, la municipalité a décidé de faire une rénovation globale afin de redonner du cachet à cet immeuble. Compte tenu de la banalité des façades qui sont complètement enduites jusqu'au bois des ouvertures, il a semblé évident qu'une solution d'isolation par l'extérieure ne posait pas de problème et présentait de nombreux avantages, comme par exemple celui d'optimiser les surfaces à l'intérieur du bâtiment. Dans ce but, il a aussi été décidé de reporter les circulations d'accès aux appartements à l'extérieur. Le projet permet de placer 10 logements de typologies différentes (T3 à T5) qui ont tous l'avantage d'avoir des ouvertures sur les façades sud et nord. Avec ce projet, l'immeuble entre dans la modernité et améliore l'image de Tramayes.

Pour revenir sur l'isolation par l'extérieur c'est un choix qui a semblé évident à l'ensemble des acteurs, conseil municipal, CAUE, conseil régional de Bourgogne Franche Comté, Atelier d'architecture AMD AI, CHAMBAUD Architectes et qui surtout à l'agrément de l'ensemble des habitants de Tramayes. Ces derniers, comme beaucoup, ne comprennent les raisons de blocage du dossier. Enfin il convient de noter que la municipalité sait faire du discernement dans ses choix techniques. Ainsi dans le projet de rénovation lourde de l'école maternelle pour faire une école primaire, compte tenu des modénatures du bâtiment (voir photo ci-après), c'est bien une solution d'isolation par l'intérieur qui a été retenue, même si cette dernière ne donne pas les meilleures caractéristiques techniques.



## **A.8 Un projet hélas conduit devant le tribunal**

En consultant la chronologie du dossier ([PJ N°1<sup>27</sup>](#)), on constate qu'il ne reste hélas plus que le tribunal pour trancher entre la position d'une commune et celle d'une administration. C'est malheureusement une suite logique à une incompréhension. Notre souhait d'une réalisation clairement tournée vers l'avenir est contrecarré par une décision hélas confirmée par la commission de recours offerte par la loi. Afin d'obtenir un appel vis-à-vis de cette décision, il ne reste que le tribunal administratif. Mais la situation est complexe car il est pour le moins saugrenu pour un maire de demander un permis de construire, puis, suivant un avis conforme, de se le refuser, pour ensuite attaquer cette décision devant le tribunal. Dès lors, afin de rester en cohérence avec notre positionnement clairement affiché depuis le début, le conseil municipal m'a autorisé à attribuer ce permis de construire sachant que cela pouvait conduire devant le tribunal.

Toutefois, maintenant, il y a une certaine urgence à statuer si l'on veut conserver un espoir de sauver le projet. En effet selon l'article 8 de la convention TEPCV ([PJ N°2<sup>28</sup>](#)) si l'on veut pouvoir bénéficier de la subvention de 90 000 € qui lui est liée, il faut d'une part avoir engagé l'action avant le 31 décembre 2017 et d'autre part avoir soldé l'action au plus tard trois ans après la signature de la convention, soit le 12 juin 2018. Plaise au tribunal de bien vouloir prendre en compte l'urgence à délibérer sur le dossier.

## **A.9 Un projet qui mérite de voir le jour.**

En conclusion dans ce mémoire les éléments les plus importants sont les suivants :

- Contrairement à celui de l'école maternelle, le bâtiment de l'ancienne gendarmerie ne présente pas de modénatures remarquables. Ses façades, y compris celle en vis-à-vis du château, sont d'une grande banalité. C'est pourquoi, ainsi qu'en ont conclu de nombreux professionnels, il supporte facilement une isolation extérieure ce qui aura pour avantage d'améliorer le visuel en entrée principale de bourg.
- La solution technique proposée en dernier recours le 17 mars 2017 par l'architecte départemental des bâtiments de France est équivalente à la nôtre en terme visuel, mais par contre présente de nombreux inconvénients techniques. Elle n'est donc pas concurrentielle et c'est la raison pour laquelle nous demandons le maintien de notre permis de construire.
- La décision de la commission régionale du patrimoine et des sites est en fait basée sur le postulat que notre projet est contraire à la loi de la transition énergétique. Toutefois les écrits du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie prouvent le contraire. Le postulat de départ étant remis en cause, il doit en être de même pour la conclusion donnée par cette commission et c'est la raison pour laquelle nous demandons le maintien de notre permis de construire.
- Le projet tel qu'il est proposé s'inscrit parfaitement dans une logique de développement durable mise en place par la commune et aussi dans la volonté gouvernementale de transition écologique. S'il voit le jour en l'état, il peut servir d'exemple à d'autres collectivités en démontrant qu'il est possible en milieu rural de rénover un bâtiment ancien pour en faire un locatif à loyers modérés allant au-delà des critères énergétiques actuels. Ce pourrait être aussi un exemple de lutte contre la précarité énergétique en milieu rural.

---

<sup>27</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-08-24-Historique\\_dossier\\_ancienne\\_gendarmerie.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-08-24-Historique_dossier_ancienne_gendarmerie.pdf)

<sup>28</sup> <http://www.tramayes.com/gendarmerie02/annexe-2.pdf>

- Depuis le 8 juin 2017 le permis de construire a fait l'objet de toutes les publicités nécessaires. Il a été adressé à Monsieur le préfet de Saône et Loire. Il est affiché en mairie à l'endroit ouvert au public dédié à l'urbanisme. Il est affiché en grand format sur la porte d'accès de l'ancienne gendarmerie. Il n'a fait l'objet d'aucun autre recours que celui du Préfet de Saône et Loire et est parfaitement accepté par les habitants et les usagers de la Commune de TRAMAYES.

## **B/ DISCUSSIONS**

### **B.1 Sur les conditions de l'action devant le Tribunal et l'urgence à statuer sur le dossier**

L'article L. 600-3 du Code de l'urbanisme dispose que « L'Etat, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale, lorsqu'ils défèrent à un tribunal administratif une décision relative à un permis de construire ou d'aménager et assortissent leur recours d'une demande de suspension, peuvent demander qu'il soit fait application des dispositions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales ».

Cet article prévoit que *“Le représentant de l'Etat dans le département défère au tribunal administratif les actes mentionnés à l'article L. 2131-2 qu'il estime contraires à la légalité dans les deux mois suivant leur transmission (...)”*. Ce dernier article autorise le représentant de l'Etat à assortir son recours d'une demande de suspension. Il est fait droit à cette demande si l'un des moyens invoqués paraît, en l'état de l'instruction, propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de l'acte attaqué. Il est statué dans un délai d'un mois.

Compte tenu de l'urgence du dossier et du risque financier que le déféré fait courir à la collectivité notamment du fait de la perte des subventions allouées aux termes de la convention avec l'Etat, il est regrettable que la Préfecture, parfaitement informée de la situation n'ait pas fait usage de ces dispositions.

La commune de TRAMAYES insiste à nouveau sur le caractère d'urgence à traiter la situation.

### **B.2 Sur la légalité du permis de construire PC n° 071 545 16S0005**

La légalité du permis de construire repose sur deux moyens principaux qui viennent appuyer les considérants matériels et techniques précisément décrits.

Le premier moyen vise à critiquer le fondement légal sur lequel s'est fondée la commission pour recommander au Préfet de rejeter le recours présenté par la Commune sur l'avis défavorable de l'ABF.

En effet, la Commission a cru pouvoir estimer que les dispositions de l'article 14 de la loi TEPCV recommandant l'application de l'isolation extérieure n'avaient pas à s'appliquer en l'espèce compte tenu du fait que le dossier de demande du permis de construire avait été déposé avant le 1er janvier 2017.

Ce raisonnement méconnaît la jurisprudence constante qui pose le principe qu'un permis de construire n'est délivré légalement que si la construction qu'il autorise est conforme aux dispositions

législatives et réglementaires en vigueur, non au jour de la demande, mais au jour où ce permis est accordé (CE, 12 oct. 1956, Synd. dptal Boulangerie de l'Eure : Rec. CE 1956, p. 369 ; AJDA 1956, p. 480, concl. M. Lasry. – CE, 6 déc. 1991, Cne Croissy-sur-Seine : D. 1993, jurispr. p. 45, note J.-P. Gilli. – CE, 23 mars 1992, EURL Boulanger : LPA 9 nov. 1992, p. 10. – CE, 15 juin 1992, Cne Montmorot : LPA 2 nov. 1992, p. 15. – CE, 29 juill. 1994, Fournier : Quot. jur. 11 mai 1995, p. 6 ; LPA 11 déc. 1995, p. 5. – CE, 9 déc. 1994, n° 126360, Lesai : JurisData n° 1994-047725. – CE, 29 juill. 1998, n° 176156, Cne Mont-de-Lans : JurisData n° 1998-050783 ; Constr.-urb. 1998, comm. 425 ; Gaz. Pal. 1999, 2, pan. dr. adm. p. 114. – V. aussi CE, 30 déc. 2002, n° 214850, Boissard : BJD 2003, n° 2, p. 82, concl. D. Chauvaux).

Or, non seulement le jour où la commission s'est prononcée elle était en mesure de connaître le dispositif réglementaire rappelé plus haut et qu'il est inutile de reprendre ici mais encore, le jour de la délivrance du permis de construire, ces dispositions étaient bel et bien entrées en vigueur (depuis le 1er janvier 2017 précédent).

Pour cette première raison, le Tribunal ne pourra que constater que l'avis en question est entaché d'illégalité manifeste.

Le second moyen consiste à contester dans le prolongement le fondement du déféré préfectoral.

En effet, le Préfet dans son déféré vise les dispositions de l'article R 423-51 du Code de l'urbanisme. Ces dispositions prévoient que :

« Lorsque le projet porte sur une opération soumise à un régime d'autorisation prévu par une autre législation, l'autorité compétente recueille les accords prévus par le chapitre V du présent titre ».

La Commune de TRAMAYES a parfaitement respecté cette disposition puisqu'un avis a été délivré en ce sens.

Plus loin, le Préfet fait état de la situation de compétence liée qui aurait empêché le Maire de prendre l'arrêté litigieux sans faire référence à quelque fondement juridique que ce soit.

Au-delà de cette lacune sur le fondement de son déféré, le Préfet fait primer les dispositions relatives à un avis préalable de l'ABF, issue de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme sur les dispositions et objectifs nationaux sans aucun autre discernement ni remise en perspective malgré le contexte rappelé ci-dessus.

Or, la Commission aurait dû prendre en compte cette nécessité de hiérarchisation juridique et d'appliquer les principes généraux régissant notre organisation juridique faisant primer la loi sur les dispositions réglementaires et enjoindre à son représentant responsable de l'émission des avis, d'amender son avis défavorable pour tenir compte des prescriptions de la loi, quitte à assortir son avis de prescriptions.

Pour cette deuxième raison, la requête du Préfet sera rejetée.

## **B.2 Sur l'erreur manifeste entachant l'avis défavorable de l'ABF et du refus du la Préfète suite au recours gracieux**

Le troisième moyen a été mis en évidence lors de l'exposé des faits et consiste en une erreur manifeste d'appréciation matérielle et technique sur les conséquences visuelles de la technique ([PJ N°8](#)<sup>29</sup>).

A toute fin, on rappellera encore que cet avis est encore mal fondé en retenant que le projet méconnaîtrait l'alignement des façades qui est pourtant inexistant (aucune prescription d'alignement et [PJ N°6](#)<sup>30</sup>).

Là-dessus, le tribunal fera application de la jurisprudence applicable en la matière pour requalifier la situation et constater que la dénaturation alléguée de la façade n'est pas établie (CE, 5 juin 2002, n° 22390, Chabauty : JurisData n° 2002-063933 ; BJDU 2002, n° 4, p. 306, concl. T. Olson ; CE, 20 janv. 2016, n° 365987, préc. n° 48).

Il est en effet acquis que les tribunaux administratifs exercent un contrôle normal sur les exigences de protection, telles qu'elles sont appréciées par l'architecte des Bâtiments de France. Ainsi jugé à propos de l'annulation d'un avis défavorable motivé par la protection du théâtre antique de Vienne (CAA Lyon, 29 déc. 2005, n° 02LY01355, Rolandez : JurisData n° 2005-292742 ; JCP G 2006, IV, 1123, n° 19 ; Constr.-Urb. 2006, comm. 147, G. Godfrin ; Gaz. Pal. 2006, 2, somm. p. 4122).

Plus précisément encore, le Conseil d'État contrôle la compatibilité d'une opération (ensemble hôtelier et de loisirs) avec le site classé du domaine de Chantilly. À cette occasion, la compatibilité a été retenue malgré les conclusions contraires du commissaire du gouvernement P. Hubert (CE, 26 déc. 1990, n° 119020, 119027 et 119028, min. Équip. c/ Assoc. regroupement organismes sauvegarde Oise et a. : LPA 27 févr. 1991, p. 5, comm. A. Holleaux. – sur le nouveau stade de Lille, proche de la citadelle, CAA Douai, 1re ch., 7 juill. 2005, Assoc. "Sauvons le site de la citadelle de Lille" : BJDU 2005, n° 5, p. 350, concl. J. Lepers ; AJDA 2005, p. 2255, arrêt confirmé par CE, 28 déc. 2005, n° 284863, Ville Lille : JurisData n° 2005-069453 ; JCP A 2006, act. 61, comm. Rouault ; LPA 26 juill. 2007, p. 3, concl. I. de Silva).

En conclusion donc et compte tenu de l'ensemble des éléments matériels mis à la disposition du Tribunal de céans pour lui permettre de confronter la nature du projet avec l'avis de l'ABF, le Tribunal ne pourra que constater que cet avis ne pouvait régulièrement être défavorable.

## **B.3. Sur les frais irrépétibles**

La Commune de TRAMAYES voit son projet aujourd'hui économiquement remis en cause du fait de l'action du Préfet dans le cadre de son contrôle de légalité et son préjudice s'étend à l'ensemble des partenaires avec lesquels elle a travaillé sur ce projet en vue du développement du projet.

En conséquence, il sera alloué à la Commune, pour couvrir une partie des frais engendrés, une somme symbolique de 1.000 euros en exécution des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de la juridiction administrative

---

<sup>29</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-08-22-Attestations\\_adjoints.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-08-22-Attestations_adjoints.pdf)

<sup>30</sup> [http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-08-16-Historique\\_dossier\\_maison\\_pouly.pdf](http://www.tramayes.com/gendarmerie02/17-08-16-Historique_dossier_maison_pouly.pdf)

**PAR CES MOTIFS,**

Et tous autres, à produire, déduire ou suppléer, au besoin d'office,

La Commune de TRAMAYES sollicite du Tribunal de :

**Rejeter** la requête du Préfet de Saône et Loire, avec les conséquences de droit,

**Condamner** l'Etat à verser à la Commune de TRAMAYES, la somme de 1.000 Euros, au titre de l'article L. 761-1 du Code de la juridiction administrative.

Mémoire fait à Tramayes le 24 août 2017

Michel MAYA, Maire de Tramayes

**Dossier N° 1701858-1**  
**Préfecture de Saône et Loire c/ Commune de Tramayes**

**Mémoire en défense de la commune de Tramayes**  
**En date du 24 août 2017**

**BORDEREAU DE PIECES COMMUNIQUEES**

Production n°1	<u><a href="#">Chronologie du dossier</a></u>
Production n°2	<u><a href="#">Convention Territoires à Energie Positive pour la Croissance Verte</a></u>
Production n°3	<u><a href="#">Courrier de soutien de Madame Ségolène ROYAL, ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer</a></u>
Production n°4	<u><a href="#">Etude HYGROBA</a></u>
Production n°5	<u><a href="#">Délibération communale d'acceptation de la convention avec le CRBFC</a></u>
Production n°6	<u><a href="#">Courrier de Monsieur le directeur général du ministère de la Culture</a></u>
Production n°7	<u><a href="#">Historique du dossier concernant la maison Pouly</a></u>
Production n°8	<u><a href="#">Courrier de Monsieur le directeur du cabinet du ministère de la culture et de la communication</a></u>
Production n°9	<u><a href="#">Attestation des adjoints de la commune de Tramayes</a></u>
Production n°10	<u><a href="#">Compte rendu de la réunion du 8 novembre 2016 de la commission régionale du patrimoine et des sites</a></u>
Production n°11	<u><a href="#">Estimation comparée entre une ITE et une ITI pour la façade sud</a></u>
Production n°12	<u><a href="#">Délibération communale d'acceptation du permis de construire</a></u>
Production n°13	<u><a href="#">Délibération communale de confirmation de l'acceptation du permis de construire</a></u>
Production n°14	<u><a href="#">Courrier de Madame la Ministre de la Culture</a></u>