

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTREUIL

N° 2203318

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme
Rapporteuse

Le Tribunal administratif de Montreuil,

(2^{ème} chambre),

M.
Rapporteur public

Audience du 23 mars 2023
Décision du 6 avril 2023

68-03
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire en réplique enregistrés les 28 février et 19 octobre 2022,
représentés par Me demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 30 août 2021 par lequel le maire de la commune de Gournay-sur-Marne a accordé à la société Montoit Immobilier un permis de construire valant division en vue de construire un ensemble immobilier de huit maisons individuelles sur deux parcelles cadastrées section D n° 174 et n° 175 situées 98 promenade André Ballu, ensemble la décision du 28 décembre 2021 portant rejet du recours gracieux du 29 octobre 2021 ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Gournay-sur-Marne une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que l'arrêté attaqué :

- est entaché d'incompétence ;
- méconnaît l'article UG 7 du règlement du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dès lors que l'appréciation de la conformité du projet vis-à-vis des dispositions du PLU s'apprécie au regard de l'ensemble de l'unité foncière avant division parcellaire en propriété, que le terrain d'assiette du projet est un terrain d'angle et que les constructions ne peuvent s'implanter que sur l'une des limites séparatives ;

- méconnaît l'article UG 8 du règlement PLU relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, dès lors que les constructions comprenant les maisons 4 et 5, et 6 et 7 sont implantées à 2,50 mètres les unes des autres ;

- méconnaît l'article UG 11 du règlement du PLU relatif aux clôtures, dès lors que la notice descriptive du projet ne décrit pas suffisamment précisément leurs caractéristiques, que les plans ne permettent pas d'en contrôler la hauteur, et que le document d'insertion ne permet pas de pallier ces insuffisances ;

- méconnaît l'article UG 12 du règlement du PLU relatif au stationnement, dès lors que, si le projet prévoit la réalisation de vingt-quatre places de stationnement, huit places ne sont pas conformes à ces dispositions, dans la mesure où aucun dégagement d'au moins 5 mètres n'a été prévu, alors que les véhicules devront être garés en bataille, de sorte que le projet ne prévoit que seize places de stationnement conformes aux dispositions du règlement du PLU, nombre inférieur aux dix-neuf places de stationnement requises ;

- méconnaît l'article UG 13 du règlement du PLU relatif aux espaces verts et l'article 2 du plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Marne approuvé le 15 novembre 2010, dès lors que les arbres doivent être plantés à une distance au moins égale à une fois et demi leur hauteur à maturité et qu'au moins dix des treize arbres de hautes tiges projetés seront majoritairement situés à moins de 10,50 mètres des constructions, alors même que la taille minimale des sujets imposés par les dispositions de l'article UG 13 est de 7 mètres ;

- méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et les dispositions du PPRI de la Marne, dès lors que le projet a vocation à s'implanter en zone jaune correspondant à une zone d'aléas forts, dont l'objectif est de limiter l'urbanisation afin de ne pas accroître les dommages en cas de crues et ne pas exposer les personnes et les biens à un tel risque d'inondation.

Par deux mémoires en défense enregistrés les 19 septembre et 3 novembre 2022, la commune de Gournay-sur-Marne, représentée par [REDACTED] conclut au rejet de la requête et demande au tribunal, d'une part, en cas d'annulation du permis de construire attaqué, l'application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, et, d'autre part, de mettre à la charge des requérants une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient qu'aucun des moyens de la requête n'est fondé.

Des pièces, enregistrées le 6 mars 2023 pour les requérants, n'ont pas été communiquées.

Vu :

- la décision attaquée ;
- l'avis envoyé aux parties, en date du 6 septembre 2022, en application des dispositions de l'article R. 611-11-1 du code de justice administrative, informant les parties que l'affaire était susceptible d'être inscrite au rôle d'une audience du premier trimestre 2023 et que la clôture d'instruction était susceptible d'intervenir à compter du 15 octobre 2022 ;
- l'ordonnance du 12 décembre 2022 portant clôture immédiate de l'instruction ;
- les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'environnement ;

- l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2010 approuvant le Plan de prévention du risque d'inondation de la Marne dans le département de la Seine-Saint-Denis ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme [REDACTED] rapporteure ;
- les conclusions de M. [REDACTED] rapporteur public ;
- et les observations de Me [REDACTED] représentant les requérants, et de Me [REDACTED] représentant la commune de Gournay-sur-Marne.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 30 août 2021, le maire de la commune de Gournay-sur-Marne a accordé à la société Montoit Immobilier un permis de construire valant division parcellaire en vue de démolir un bâtiment existant et de construire un ensemble immobilier de quatre bâtiments comprenant chacun deux maisons individuelles à usage d'habitation sur des parcelles situées 98 promenade André Ballu. [REDACTED]
Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] demandent l'annulation de cet arrêté, ensemble la décision du 28 décembre 2021 rejetant leur recours gracieux. Par un arrêté du 21 janvier 2022, le maire de la commune de Gournay-sur-Marne a délivré à la société Montoit Immobilier un permis de construire modificatif portant sur la création de deux auvents, entre les maisons n° 4 et n° 5 et entre les maisons n° 6 et n° 7, et sur la modification de l'emprise au sol des constructions.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que Mme [REDACTED] 3^e adjointe au maire chargée du cadre de vie et signataire de l'arrêté attaqué, a reçu délégation du maire de Gournay-sur-Marne, à l'effet de « *signer toute pièce en rapport avec sa délégation ayant trait aux travaux, urbanisme, environnement, équipements publics, propreté, déchets et éclairage public, notamment : (...) la signature des (...) permis de construire (...)* », par arrêté du 6 juillet 2020, transmis au contrôle de légalité et affiché le même jour. Dès lors, le moyen tiré de l'incompétence du signataire de l'arrêté attaqué doit être écarté.

3. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme : « (...) / *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

4. En l'absence de dispositions du règlement du PLU de la commune de Gournay-sur-Marne alors applicable s'opposant à l'application des dispositions du code de l'urbanisme précitées, la conformité du projet aux dispositions du règlement du PLU s'apprécie au regard de l'ensemble du projet.

5. D'une part, aux termes de l'article UG 7 du règlement du PLU alors applicable : « *Pour les constructions édifiées sur les terrains d'angle : / L'implantation d'une construction*

neuve est admise sur une des limites séparatives, quelle que soit la longueur de façade de l'unité foncière ». Par ailleurs, s'agissant de limitation des droits à construire, les dispositions d'un règlement du plan local d'urbanisme sont d'application stricte. Par suite, dès lors qu'il ne résulte ni de l'article précité, ni des définitions du plan local d'urbanisme que la « construction neuve » devrait s'entendre de l'ensemble du projet, et non de chacune des constructions prévues par le projet, il appartient au juge de retenir la qualification qui restreint le moins le droit de construire.

6. D'autre part, aux termes de l'article UG 8 du règlement du PLU alors applicable : « *Sur une même propriété, les constructions non contiguës, hors annexes, devront s'implanter à une distance minimale les unes des autres au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. / (...) Les annexes s'implantent à minimum 4 mètres du bâtiment principal. / Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

7. Enfin, 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. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial.

8. D'une part, il résulte de ce qui a été dit au point 5 que la conformité du projet aux dispositions prévues par l'article UG 7 du règlement du PLU doit s'apprécier à l'égard de chacune des constructions neuves projetées. Par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le projet, qui prévoit la construction, sur une même propriété, de quatre bâtiments, dont deux sont implantés sur une seule limite séparative, méconnaît les dispositions de l'article UG 7 du règlement du PLU précitées.

9. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit que trois des quatre bâtiments sont implantés à une distance de 2,50 mètres les uns des autres, et que le permis de construire modificatif accordé le 21 janvier 2022 prévoit l'implantation de deux auvents entre les bâtiments comprenant les maisons n° 4 et n° 5 et les maisons n° 6 et n° 7. La commune de Gournay-sur-Marne soutient en défense, d'une part, que les maisons projetées sont jumelées et, d'autre part, que les auvents créent une liaison fonctionnelle entre les trois bâtiments, de sorte que ces derniers doivent être regardés comme une seule et même construction faisant obstacle à l'application des dispositions de l'article UG 8 du règlement du PLU. Toutefois, d'une part, la circonstance que les six maisons sont jumelées ne permet pas de regarder les trois bâtiments projetés comme contigus, dans la mesure où ces derniers sont implantés à une distance de 2,50 mètres les uns des autres. D'autre part, l'implantation de deux auvents entre les trois bâtiments projetés ne suffit pas, alors que ces derniers ne créent, contrairement à ce qui est soutenu, aucune liaison fonctionnelle entre ces bâtiments, à les regarder comme formant une seule et même construction faisant obstacle à la qualification de constructions non contiguës. Par suite, la distance entre les trois constructions projetées comprenant les maisons n° 3 et n° 4, n° 5 et n° 6 et n° 7 et n° 8 étant inférieure à 10,50 mètres, et en l'absence de régularisation de ce vice par le permis de construire modificatif du 21 janvier 2022, les requérants sont fondés à soutenir que le projet méconnaît les dispositions précitées de l'article UG 8 du règlement du PLU.

10. En troisième lieu, d'une part, aux termes de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend une notice précisant : / (...) 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 : / (...) c) Le traitement des (...) clôtures (...)* ».

11. D'autre part, aux termes de l'article UG 11 du règlement du PLU alors applicable : « (...) / *CLOTURES / La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres. / Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite* ».

12. Enfin, les insuffisances, imprécisions ou inexactitudes des pièces du dossier de permis de construire ne sont susceptibles de l'entacher d'illégalité que lorsqu'elles ont été de nature à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité du projet à la réglementation.

13. D'une part, il ressort de la notice architecturale jointe au dossier de demande de permis de construire que celle-ci indique que la clôture implantée à l'alignement sera composée d'un grillage en fer forgé noir et qu'elle fera l'objet d'un traitement paysager grâce à l'adjonction d'une haie bocagère, et que les clôtures implantées en limites séparatives seront conservées ou feront l'objet, en fond de parcelle, de l'ajout d'un grillage. D'autre part, s'il est constant que les plans et le document d'insertion joints au dossier de demande ne permettent pas de contrôler précisément la hauteur des clôtures projetées ainsi que la présence d'éléments ajourés et largement espacés sur les deux tiers de leur hauteur, les plans des façades les matérialisent en pointillés, et le document d'insertion ainsi que les cotes des plans de façades indiquent la hauteur des murs comportant les portes des garages, établissant que ces dernières sont composées d'éléments ajourés et espacés sur les deux tiers de leur hauteur, et qu'elles ne dépassent pas deux mètres. Enfin, s'il est soutenu que les clôtures implantées entre les lots ne sont pas matérialisées sur les plans, il ressort des pièces du dossier de demande de permis de construire qu'aucune clôture n'a vocation à être implantée entre les lots, mais seulement des haies, matérialisées sur le document d'insertion. Par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que la notice architecturale jointe au dossier de demande de permis de construire est insuffisante, que les insuffisances du dossier de demande s'agissant de la hauteur des clôtures entachent d'illégalité le permis de construire attaqué, et que le projet méconnaît les dispositions de l'article UG 11 du règlement du PLU.

14. En quatrième lieu, aux termes de l'article UG 12 du règlement du PLU alors applicable : « (...) / *Constructions à destination d'habitation : il est créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement (...)* / *Prévoir pour un stationnement en épi, des places de 2,25 m / 5,15 m et pour les autres types de stationnement des places de 2,30 m / 5 m. Prévoir des dégagements de 5 mètres pour le stationnement en bataille. Les places commandées sont interdites en collectif (...)* ». En l'absence de précisions contraires au plan local d'urbanisme, il y a lieu de tenir compte, pour apprécier le respect de la règle de dégagement, de tout espace contigu permettant aux véhicules de manœuvrer, y compris sur les voies ouvertes à la circulation publique ou les terrains autres que l'assiette des aires de stationnement en cause qui sont légalement accessibles aux usagers de ces dernières.

15. Il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit la réalisation de vingt-quatre places de stationnement. D'une part, huit d'entre elles ne sont pas des places de stationnement en bataille, de sorte que les dispositions dont la méconnaissance est invoquée, relatives aux places de stationnement en bataille, ne leur sont pas applicables. D'autre part, les seize autres places de stationnement en bataille se situant à l'alignement, ces dernières bénéficient d'un dégagement d'au

moins cinq mètres sur la voie publique. Par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le projet méconnaît les dispositions de l'article UG 12 du règlement du PLU.

16. En cinquième lieu, d'une part, aux termes de l'article UG 13 du règlement du PLU alors applicable : « *Obligation de planter / Les espaces verts doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 100 m² de surface non bâtie. Lors de leur mise en terre, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres (...)* ».

17. D'autre part, aux termes de l'article 2 du plan de prévention du risque inondation de la Marne dans le département de la Seine-Saint-Denis : « (...) / *En cas de plantation ou de replantation, il convient de privilégier les arbres à haute tige (plus de 7 m à l'âge adulte), qui doivent être espacés, ainsi que les haies arbustives légères (à l'exclusion d'arbustes à branches basses), afin de permettre un écoulement maximum des eaux de crues. Dans la mesure du possible, ces plantations doivent être implantées à distance de toutes constructions (...) / 9 : Distance conseillée : une fois et demi la hauteur de l'arbre à maturité* ».

18. En l'espèce, s'il est constant que les douze arbres projetés, d'une hauteur supérieure à 7 mètres à maturité, sont implantés à moins de 10,50 mètres des constructions projetées, cette circonstance n'est pas de nature à entacher le permis de construire attaqué d'illégalité, dès lors que le respect d'une distance entre les constructions et les arbres au moins égale à une fois et demi la hauteur de ces derniers constitue une préconisation du PPRI, dénuée de caractère impératif.

19. En sixième lieu, aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ». En vertu de l'article L. 562-1 du code de l'environnement, l'Etat élabore et met en application des plans de prévention des risques naturels prévisibles, en particulier pour les inondations, qui ont notamment pour objet de délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de leur nature et de leur intensité, d'y interdire les constructions ou la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages ou de prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités. L'article L. 562-4 du même code précise que « *le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au plan d'occupation des sols, conformément à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme (...)* ».

20. Aux termes de l'article 5. 2 du PPRI de la Marne approuvé le 15 novembre 2010 : « *5. Dispositions applicables en zone jaune / (...) 5.2 Prescriptions applicables aux biens et activités futurs dans le respect des interdictions visées à l'article 5.1 : / Sont admis notamment dans le respect des prescriptions générales de l'article 2 : / (...) Les constructions nouvelles d'habitation dans le respect de l'article 2 du présent règlement (...)* ». Aux termes de l'article 1.1.2 du PPRI : « *Zone jaune = zone urbaine (hors centre urbain) en aléas fort et autres : secteur urbanisé dans lequel il y a lieu de permettre le développement et la restructuration de la ville tout en tenant compte du risque pour les personnes et les biens. Les constructions nouvelles et l'entretien des bâtiments existants sont autorisés et soumis à certaines règles destinées à diminuer la vulnérabilité des biens. / Cette zone urbaine reste soumise à un niveau d'inondation fort et faible à moyen (hauteur d'eau en cas de crue jusqu'à 2 m). / Le principe de cette zone consiste à pérenniser et améliorer la situation urbaine existante en encadrant l'accueil de nouvelles populations dans le cadre d'aménagements du bâti existant et en limitant l'emprise des constructions futures autorisées de manière à ne pas accroître les dommages en cas de crue et à ne pas exposer de nouvelles populations sans précaution. / Le règlement autorise la mutation, la transformation et le renouvellement du bâti. Les constructions nouvelles ont toutefois à respecter*

certaines règles destinées à diminuer la vulnérabilité des biens. Cette zone doit être urbanisée de manière limitée et raisonnée pour ne pas accroître les dommages en cas de crue et ne pas exposer de nouvelles populations sans précaution. / Objectifs de la zone jaune : / assurer la sécurité des personnes exposées ; / limiter le nombre de personnes et de biens exposés au risque : enjeux de sécurité dans une zone où le niveau d'eau peut atteindre 2 m en cas de crue 1910 ; / réduire la vulnérabilité des constructions, dans le cas où celles-ci pourraient être autorisées (...) ».

21. Les prescriptions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, destinées notamment à assurer la sécurité des personnes et des biens exposés aux risques en cause et valant servitude d'utilité publique, s'imposent directement aux autorisations de construire, sans que l'autorité administrative soit tenue de reprendre ces prescriptions dans le cadre de la délivrance du permis de construire. Il incombe à l'autorité compétente pour délivrer une autorisation d'urbanisme de vérifier que le projet respecte les prescriptions édictées par le plan de prévention et, le cas échéant, de préciser dans l'autorisation les conditions de leur application. Si les particularités de la situation l'exigent et sans apporter au projet de modifications substantielles nécessitant la présentation d'une nouvelle demande, il peut subordonner la délivrance du permis de construire sollicité à des prescriptions spéciales, s'ajoutant aux prescriptions édictées par le plan de prévention dans cette zone, si elles lui apparaissent nécessaires pour assurer la conformité de la construction aux dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Ce n'est que dans le cas où l'autorité compétente estime, au vu d'une appréciation concrète de l'ensemble des caractéristiques de la situation d'espèce qui lui est soumise et du projet pour lequel l'autorisation de construire est sollicitée, y compris d'éléments déjà connus lors de l'élaboration du plan de prévention des risques naturels, qu'il n'est pas légalement possible d'accorder le permis en l'assortissant de prescriptions permettant d'assurer la conformité de la construction aux dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, qu'elle peut refuser, pour ce motif, de délivrer le permis.

22. En l'espèce, le projet litigieux est situé à proximité immédiate de la Marne, dans un secteur identifié par le plan de prévention du risque d'inondation par débordement direct de la Marne, en zone jaune d'« aléas forts » et à proximité immédiate d'une zone d'expansion de crues. Il ressort en outre des pièces du dossier que ce projet est implanté sur un terrain de 1 522 m², qui comprenait initialement une maison individuelle à usage d'habitation et une annexe, d'une emprise au sol totale de moins de 100 m², et prévoit l'édification de huit maisons individuelles, multipliant environ par quatre l'emprise au sol et imperméabilisant environ 52 % de la surface du terrain. Il s'ensuit que le projet litigieux aura pour conséquence, d'une part, d'aggraver le risque d'inondation, en diminuant de manière notable la surface de pleine terre dans un secteur particulièrement exposé et en établissant un front bâti d'environ 30 mètres le long de la Marne, et, d'autre part, de multiplier par huit le nombre de foyers confrontés à ce risque. Par suite, compte tenu des caractéristiques du projet et des risques pesant sur celui-ci et sur ses occupants, ce dernier ne peut être regardé comme s'inscrivant dans le cadre de l'urbanisation limitée et raisonnée prescrite par les dispositions de l'article 1.1.2 du PPRI précitées et est de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Dès lors, en autorisant la construction litigieuse, le maire de Gournay-sur-Marne a délivré à la société Montoit Immobilier un permis de construire entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard du risque d'atteinte à la sécurité publique que présente le projet.

Sur l'application des dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme :

23. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir (...), estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette*

partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux ».

24. Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux parlementaires ayant conduit à l'adoption de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, que lorsque le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée sont susceptibles d'être régularisés, le juge doit, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation, sauf à ce qu'il fasse le choix de recourir à l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, si les conditions posées par cet article sont réunies, ou que le bénéficiaire de l'autorisation lui ait indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier d'une mesure de régularisation. Un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé, même si cette régularisation implique de revoir l'économie générale du projet en cause, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

25. Il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation partielle de l'arrêté du 30 août 2021 par lequel le maire de la commune de Gournay-sur-Marne a accordé à la société Montoit Immobilier un permis de construire valant division en vue de construire un ensemble immobilier de huit maisons individuelles sur deux parcelles cadastrées section D n° 174 et n° 175 situées 98 promenade André Ballu, ensemble la décision du 28 décembre 2021 portant rejet du recours gracieux du 29 octobre 2021, en tant seulement que sont méconnues les dispositions de l'article UG 8 du règlement du PLU alors applicable relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain et les dispositions des articles R. 111-2 du code de l'urbanisme et 1.1.2 du PPRI de la Marne. Eu égard aux illégalités retenues, dont la régularisation n'apporterait pas un bouleversement tel à l'économie générale du projet qu'il en modifierait la nature, ces irrégularités sont régularisables par un permis de construire de régularisation. Il y a, par suite, lieu d'annuler la décision attaquée seulement dans la mesure des méconnaissances mentionnées ci-dessus.

Sur les frais liés à l'instance :

26. D'une part, les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas parties perdantes dans la présente instance, la somme demandée par la commune de Gournay-sur-Marne au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

27. D'autre part, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Gournay-sur-Marne une somme totale de 2 000 euros à verser aux requérants, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du 30 août 2021 par lequel le maire de la commune de Gournay-sur-Marne a accordé à la société Montoit Immobilier un permis de construire valant division en vue de démolir un bâtiment existant et de construire un ensemble immobilier de huit maisons individuelles sur des parcelles situées 98 promenade André Ballu, ensemble la décision du 28 décembre 2021 portant rejet implicite du recours gracieux, sont annulés en tant qu'ils méconnaissent les dispositions de l'article UG 8 du règlement du PLU relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain et qu'ils sont entachés d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application des dispositions des articles R. 111-2 et 1.1.2 du PPRI de la Marne.

Article 2 : La commune de Gournay-sur-Marne versera une somme totale de 2 000 (deux-mille) euros aux requérants en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4 : Les conclusions de la commune de Gournay-sur-Marne présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à [REDACTED] à Mme [REDACTED], à M. [REDACTED] à la société Montoit Immobilier et à la commune de Gournay-sur-Marne.

Délibéré après l'audience du 23 mars 2023, à laquelle siégeaient :

- Mme [REDACTED], présidente,
- Mme [REDACTED], première conseillère,
- Mme [REDACTED], conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 6 avril 2023.

La rapporteure,

La présidente,

M. [REDACTED]

K. [REDACTED]

La greffière,

M. [REDACTED]

La République mande et ordonne au préfet de la Seine Saint-Denis, en ce qui le concerne et à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.