

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTREUIL**

N° 2208511

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

M. et Mme [REDACTED]

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Mme [REDACTED]  
Rapporteure

Le tribunal administratif de Montreuil,

M. [REDACTED]  
Rapporteur public

(2<sup>ème</sup> chambre),

Audience du 6 avril 2023  
Décision du 20 avril 2023

68-03-04-04

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire en réplique, enregistrés les 24 mai et 12 décembre 2022, Mme [REDACTED] et M. [REDACTED], représentés par Me [REDACTED] demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 3 décembre 2021 par lequel le maire de Gournay-sur-Marne a délivré un permis de construire modificatif à la société Montoit Immobilier pour la construction d'un immeuble collectif à usage d'habitation de quarante logements sur un terrain situé aux 20-22 avenue de Champs, ensemble la décision du 24 mars 2022 portant rejet de leur recours gracieux dirigé contre cet arrêté ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Gournay-sur-Marne une somme de 3000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- l'arrêté attaqué est entaché d'incompétence ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article UA. 7 du règlement du PLU relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dès lors, d'une part, que le muret de soutènement de la rampe d'accès au garage projeté, côté sud-ouest du bâtiment, est implanté à 3,11 mètres vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle, et, d'autre part, que la portion de la façade sud-est du bâtiment B implantée au-delà de la bande des 25 mètres à compter de l'alignement génère des vues et ne peut être assimilée à un mur aveugle au sens du PLU, et présente un retrait de seulement 6,73 mètres vis-à-vis de la limite séparative latérale est ;

- le projet méconnaît les dispositions de l'article UA. 10 du règlement du PLU relatives aux règles de hauteur des constructions, dès lors, d'une part, que la hauteur des constructions se mesure à partir du point le plus bas du terrain naturel, situé à 38,45 NGF (Niveau Général de la France), et que la construction se situe à 53,51 NGF, soit 15,06 mètres au faîtage, et, d'autre part, que la règle de hauteur de 15 mètres au faîtage s'applique uniquement aux constructions implantées à l'alignement, avenue de Champs, et non aux constructions implantées en fond de parcelle ;

- le projet méconnaît les dispositions de l'article UA. 11 du règlement du PLU ainsi que les dispositions de l'article 2.2 du plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne dans le département de la Seine-Saint-Denis, dès lors que les clôtures implantées sous la cote 40,43 NGF correspondant à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous cette cote et que leurs éléments constitutifs doivent être suffisamment espacés, et que les clôtures projetées bordant la limite séparative nord-ouest consistent en la réalisation d'un mur en béton plein s'élevant jusqu'à la cote 40,11 NGF, et, d'autre part, que la portion de clôture bordant la limite séparative sud-ouest consiste en un mur de soutènement de la rampe d'accès au garage souterrain en béton plein qui empêchera le libre écoulement des eaux pluviales.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 22 septembre et 21 décembre 2022, la commune de Gournay-sur-Marne, représentée par Me [REDACTED], conclut, à titre principal, à l'irrecevabilité de la requête, et, à titre subsidiaire, au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants une somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que M. et Mme [REDACTED] n'ont pas intérêt pour agir, et que les moyens qu'ils soulèvent ne sont pas fondés.

Vu :

- l'arrêté attaqué ;
- l'avis envoyé aux parties, en date du 23 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 semestre 2023 et que la clôture d'instruction était susceptible d'intervenir à compter du 12 décembre 2022 ;
- l'ordonnance du 25 janvier 2023 portant clôture immédiate de l'instruction ;
- les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- 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,

- les observations de Me [REDACTED] représentant M. et Mme [REDACTED] et de Me [REDACTED] représentant la commune de Gournay-sur-Marne.

Une note en délibéré a été enregistrée le 7 avril 2023 pour la commune de Gournay-sur-Marne.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 28 février 2019, le maire de la commune de Gournay-sur-Marne a délivré à la société Montoit Immobilier un permis de construire en vue de réaliser un immeuble collectif à usage d'habitation de quarante logements, dont vingt logements sociaux, sur des parcelles situées aux 20-22 avenue de Champs. Par un arrêté du 3 décembre 2021, le maire de Gournay-sur-Marne a délivré un permis de construire modificatif à la société Montoit Immobilier, portant sur la modification des façades arrière et de la dalle arrière, ainsi que sur le déplacement des places de stationnement. Par la présente requête, M. et Mme [REDACTED] demandent l'annulation de l'arrêté du 3 décembre 2021, ensemble la décision du 24 mars 2022 portant rejet de leur recours gracieux.

Sur la recevabilité de la requête :

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation ».

3. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Lorsque le requérant, sans avoir contesté le permis initial, forme un recours contre un permis de construire modificatif, son intérêt pour agir doit être apprécié au regard de la portée des modifications apportées par le permis modificatif au projet de construction initialement autorisé. Il appartient dans tous les cas au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

4. En l'espèce, la commune de Gournay-sur-Marne soutient que les requérants n'ont pas contesté le permis de construire initial délivré le 28 février 2019, et qu'ils n'ont pas intérêt pour agir contre le permis de construire modificatif en litige, dès lors que le rehaussement du niveau R + 3 du bâtiment B n'emporte pas la création d'un niveau de plancher supplémentaire, que le permis de construire initial emportait déjà la création de vues directes sur leur propriété, et que le rehaussement projeté limite les vues initialement créées par le niveau R + 4 du bâtiment A. Il ressort toutefois des pièces du dossier que le permis de construire modificatif attaqué crée, au sein du bâtiment B, un rehaussement de plafond de 1,88 mètres en R + 3 + C, qui, s'il a pour effet de supprimer partiellement les vues initialement créées par le niveau R + 3 + C du bâtiment A, comporte une façade comprenant trois portes fenêtres ainsi qu'un balcon filant, lesquels sont implantés en retrait d'une distance de 8,22 mètres vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle, et donneront directement sur le jardin de M. et Mme [REDACTED] voisins immédiats du projet. Par conséquent, d'une part, les modifications apportées par le permis de construire modificatif au projet initial aggravent l'atteinte portée par celui-ci aux conditions de jouissance de leur bien par les requérants. D'autre part, celles-ci présentent un caractère suffisamment certain. Par suite, la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt pour agir des requérants doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

5. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que Mme [REDACTED] 3<sup>e</sup> 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 un arrêté n° M 2020-07-09 du 6 juillet 2020, transmis au contrôle de légalité et publié le même jour. Par suite, le moyen tiré de l'incompétence du signataire de l'arrêté attaqué doit être écarté.

6. En deuxième lieu, aux termes des dispositions de l'article UA. 7 du règlement du PLU : « *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES / Implantation par rapport aux limites séparatives latérales / Les constructions s'implantent sur les deux limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 25 mètres à compter de l'alignement de la voie. / Au-delà de 25 mètres les constructions s'implantent à : / - 2.5 mètres des limites séparatives pour un mur aveugle, / - 8 mètres des limites séparatives en cas de mur non aveugle. / Implantation par rapport aux autres limites séparatives (notamment en fond de parcelle) / Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives autres que latérales (...)* ». Le lexique du règlement du PLU assimile aux murs aveugles : « *Les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90 mètres au-dessus du plancher fini ; / Les façades pouvant comporter au rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement intérieur de la construction (ex. : hall, palier, patio, ...) ou un garage ; / Les façades percées de baies composées de matériaux translucides et non ouvrants* ».

7. D'une part, il ressort des pièces du dossier que le muret implanté à 3,11 mètres de la limite séparative sud-ouest de fond de parcelle est un mur de soutènement de la rampe d'accès des véhicules à un garage souterrain, implanté partiellement en-dessous du niveau du sol naturel, dépassant ce dernier de 59 centimètres, et demeurant invisible depuis l'extérieur en raison, d'une part, de la construction d'un second mur de soutènement de cette rampe d'accès, implanté en face, sur la limite séparative de fond de parcelle, et, d'autre part, de la végétation située au fond de la parcelle appartenant aux requérants. Eu égard à ses caractéristiques et à la configuration des lieux, il ne constitue pas une construction au sens des dispositions du règlement du PLU précitées.

8. D'autre part, il est constant que la façade sud-est du bâtiment B située au-delà de la bande des 25 mètres à compter de l'alignement est implantée à 6,73 mètres vis-à-vis de la limite séparative latérale sud-est et comporte deux baies vitrées. Il ressort toutefois des pièces du dossier que cette façade comporte un accès au parking souterrain. Par suite, la façade sud-est du bâtiment B implantée au-delà de la bande des 25 mètres à compter de l'alignement est assimilable à une façade aveugle au sens de la définition du lexique du règlement du PLU.

9. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UA. 7 du règlement du PLU doit être écarté.

10. En troisième lieu, aux termes des dispositions de l'article UA. 10 du règlement du PLU : « *La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur. / Ne sont pas limités par les règles de hauteur les ouvrages ou bâtiments techniques, les équipements publics ou d'intérêt général. / La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres. / Le long de l'avenue de Champs, la hauteur des constructions peut atteindre 15 mètres. Dans ce cas, le dernier étage est construit en attique, avec un recul de 2 mètres* ». Le lexique du règlement du PLU définit le terrain naturel comme « (...) *le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain* ». Il résulte des dispositions précitées, et particulièrement de la première phrase de l'article UA. 10, que dans le cas de constructions comportant plusieurs bâtiments, la mesure de la hauteur totale doit se faire bâtiment par bâtiment.

11. En l'espèce, d'une part, s'il est soutenu que la cote 38,45 NGF indiquée sur le plan de la façade sud-est du projet correspond au point le plus bas du terrain naturel, de sorte que la hauteur totale du projet, mesurée sur la façade du bâtiment A, est légèrement supérieure à 15 mètres (53,51 NGF au faîtage - 38,45 NGF = 15,08 mètres), il ressort toutefois des pièces du dossier que le permis de construire modificatif attaqué n'a pas modifié la hauteur maximale de cette construction. Par suite, la première branche du moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UA. 10 du règlement du PLU précitées doit être écartée comme inopérante.

12. D'autre part, il est constant que le bâtiment B projeté n'est pas implanté le long de l'avenue de Champs et la circonstance que les deux bâtiments projetés forment une construction unique implantée le long de l'avenue de Champs demeure, pour l'application des dispositions de l'article UA. 10 du règlement du PLU précitées, sans incidence. Par suite, le bâtiment B de la construction projetée ne pouvait être d'une hauteur supérieure à 13 mètres au faîtage.

13. Il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à soutenir que le projet méconnaît les dispositions de l'article UA. 10 du règlement du PLU, dès lors que le bâtiment B de la construction projetée est d'une hauteur supérieure à 13 mètres au faîtage.

14. En quatrième lieu, aux termes de l'article UA. 11 du règlement du PLU : « *ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS / CLOTURES / Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. / La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. / En zone concernée par le PPRI / Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants » (...)* ».

15. Il ressort des pièces du dossier, et notamment des plans de masse du dossier de demande de permis de construire modificatif, que le muret en béton s'élevant jusqu'à la cote 40,11 NGF, parallèlement à la limite séparative latérale nord-ouest, est un mur de soutènement de la rampe d'accès des véhicules au garage souterrain destiné, non pas à enclore le terrain d'assiette du projet, mais à protéger une partie de ce dernier d'un risque d'affaissement, de sorte que les dispositions du règlement du PLU relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UA. 11 du règlement du PLU doit être écarté comme inopérant.

Sur la mise en œuvre de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme :

16. 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* ».

17. Il résulte de ce qui précède que le permis de construire modificatif litigieux n'est illégal qu'en tant que le bâtiment B est d'une hauteur supérieure à 13 mètres au faitage et méconnaît les dispositions du dernier alinéa de l'article UA. 10 du règlement du PLU. Cette irrégularité est régularisable par un permis de construire de régularisation. Par suite, les requérants sont fondés à demander l'annulation partielle de l'arrêté du 3 décembre 2021 du maire de Gournay-sur-Marne, ensemble la décision de rejet de leur recours gracieux du 24 mars 2022, en tant seulement que le projet méconnaît les dispositions de l'article UA. 10 du règlement du PLU, dès lors que le bâtiment B de la construction projetée est d'une hauteur supérieure à 13 mètres au faitage.

Sur les frais de justice :

18. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Gournay-en-Marne une somme de 2 000 euros au titre des frais exposés par M. et Mme [REDACTED] et non compris dans les dépens. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que requérants, qui ne sont pas les parties perdantes dans la présente instance, soient condamnées à verser à la commune la somme que celle-ci demande en application de ces mêmes dispositions.

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du 3 décembre 2021 du maire de Gournay-sur-Marne, ensemble la décision de rejet du recours gracieux du 24 mars 2022, sont annulés en tant, uniquement, qu'ils méconnaissent, s'agissant du bâtiment B, les dispositions de l'article UA. 10 du règlement du plan local d'urbanisme.

Article 2 : La commune de Gournay-sur-Marne versera à M. et Mme [REDACTED] une somme de 2 000 (deux mille) euros en application 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 présentées par la commune de Gournay-sur-Marne 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 Mme [REDACTED] à M. [REDACTED] à la commune de Gournay-sur-Marne et à la société Montoit Immobilier.

Délibéré après l'audience du 6 avril 2023, à laquelle siégeaient :

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

Rendu public par mise à disposition au greffe le 20 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.