

N° 475309

REPUBLIQUE FRANÇAISE

\_\_\_\_\_  
SOCIÉTÉ MONTOIT IMMOBILIER  
\_\_\_\_\_

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme [REDACTED]  
Rapporteuse  
\_\_\_\_\_

Le Conseil d'Etat statuant au contentieux  
(Section du contentieux, 10<sup>ème</sup> chambre)

Mme [REDACTED]  
Rapporteuse publique  
\_\_\_\_\_

Séance du 7 mai 2024  
Décision du 28 mai 2024  
\_\_\_\_\_

Vu la procédure suivante :

Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] ont demandé au tribunal administratif de Montreuil d'annuler l'arrêté du 3 décembre 2021 par lequel le maire de Gournay-sur-Marne (Seine-Saint-Denis) a délivré un permis de construire modificatif à [REDACTED], ainsi que la décision du 24 mars 2022 portant rejet de leur recours gracieux dirigé contre cet arrêté.

Par un jugement n° 2208511 du 20 avril 2023, le tribunal administratif de Montreuil a fait droit à leur demande.

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 22 juin et 22 septembre 2023 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, la société Montoit Immobilier demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler ce jugement ;

2°) de mettre à la charge de M. et Mme [REDACTED] la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que le jugement qu'elle attaque est entaché d'erreur de droit d'une part, en ce qu'il retient que le projet était constitué de deux bâtiments et donc que, pour l'application de l'article UA 10 du règlement du plan local d'urbanisme, la mesure de la hauteur totale devait être faite bâtiment par bâtiment, et d'autre part, en ce qu'il juge que la circonstance que ces deux bâtiments forment une unique construction était sans incidence.

Par un mémoire en défense, enregistré le 8 janvier 2024, M. et Mme [REDACTED] concluent au rejet des conclusions du pourvoi et à ce qu'une somme de 3 500 euros soit mise à la charge de la société Montoit Immobilier au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Ils soutiennent que les moyens soulevés par la société requérante ne sont pas fondés.

La commune de Gournay-sur-Marne a présenté des observations, enregistrées le 2 février 2024.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme [REDACTED] conseillère d'Etat,
- les conclusions de Mme [REDACTED] rapporteure publique ;

La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la [REDACTED] [REDACTED], avocat de [REDACTED], à la [REDACTED] [REDACTED], avocat de la commune de Gournay-sur-Marne et à la [REDACTED] [REDACTED], avocat de M. et Mme [REDACTED],

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que par un arrêté du 28 février 2019, le maire de la commune de Gournay-sur-Marne a délivré à [REDACTED] [REDACTED] un permis de construire en vue de réaliser un immeuble collectif à usage d'habitation de quarante logements. Par un arrêté du 3 décembre 2021, le maire a délivré à la même société un permis de construire modificatif portant sur la modification des façades arrière et de la dalle

arrière de l'immeuble, ainsi que sur le déplacement de places de stationnement. Par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Montreuil a, à la demande de M. et Mme [REDACTED], annulé ce permis de construire modificatif ainsi que la décision portant rejet de leur recours gracieux, en tant qu'ils méconnaissent, s'agissant d'une partie de l'immeuble désignée par ce jugement sous le nom de « bâtiment B », les dispositions de l'article UA 10 du règlement du plan local d'urbanisme.

2. Aux termes de l'article UA 10 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Gournay-sur-Marne : « *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* ».

3. Pour juger que le permis de construire modificatif litigieux méconnaissait ces dispositions en autorisant que la partie arrière de la construction ait une hauteur supérieure à 13 mètres au faîtage, le tribunal administratif de Montreuil a considéré qu'une partie du projet ne se trouvait pas le long de l'avenue des Champs et que la circonstance que l'ensemble constituait une construction unique, implantée le long de cette avenue, était sans incidence. En statuant ainsi alors qu'il ressort du dernier alinéa des dispositions citées au point 2 que la dérogation à la règle de hauteur qu'il prévoit est applicable à toute construction implantée le long de l'avenue des Champs, y compris présentant une structure en « T », le tribunal a commis une erreur de droit.

4. Il résulte de ce qui précède que [REDACTED] est fondée à demander l'annulation du jugement du tribunal administratif de Montreuil qu'elle attaque.

5. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. et Mme [REDACTED] la somme de 3 000 euros à verser à [REDACTED] au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Ces dispositions font obstacle à ce soit mise à la charge de [REDACTED] qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que M. et Mme [REDACTED] demandent à ce titre.

DECIDE :

-----

Article 1<sup>er</sup> : Le jugement du tribunal administratif de Montreuil est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée devant le tribunal administratif de Montreuil.

Article 3 : M. et Mme [REDACTED] verseront conjointement la somme de 3 000 euros à [REDACTED] au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par M. et Mme [REDACTED] au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à [REDACTED], à la commune de Gournay-sur-Marne et conjointement à M. [REDACTED] et Mme [REDACTED]

Délibéré à l'issue de la séance du 7 mai 2024 où siégeaient :  
Mme Rozen Noguellou, conseillère d'Etat, président ; M. Olivier Yeznikian, conseiller d'Etat et  
Mme Isabelle Lemesle, conseillère d'Etat-rapporteuse.

Rendu le 28 mai 2024.

La présidente :

Signé : Mme Rozen Noguellou

La rapporteure :

Signé : Mme Isabelle Lemesle

La secrétaire :

Signé : Mme Sylvie Leporcq

La République mande et ordonne au ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires en ce qui le concerne ou 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.

Pour expédition conforme,

Pour la secrétaire du contentieux, par délégation :