

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTREUIL**

N° 2304999

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. [REDACTED]
Président-rapporteur

Le tribunal administratif de Montreuil

Mme [REDACTED]
Rapporteuse publique

(2^{ème} chambre)

Audience du 7 mai 2026
Décision du 10 juin 2026

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire complémentaire enregistrés les 25 avril 2023 et 27 mai 2024, [REDACTED] représenté par [REDACTED], demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 19 septembre 2022 par lequel le maire de la commune de Gournay-sur-Marne a délivré à la [REDACTED] un permis de construire portant sur la réalisation de deux maisons individuelles, sur un terrain situé [REDACTED] ainsi que les arrêtés de permis modificatifs des 12 mai 2023 et 18 mars 2024, ensemble la décision de rejet de son recours gracieux formé contre le permis initial ;

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

Il soutient que :

- le permis de construire initial a été obtenu par fraude ;
- les arrêtés attaqués méconnaissent les dispositions de l'article UB 9 et celles de l'article UG 9 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gournay-sur-Marne relatives à l'emprise au sol des constructions ;
- ils méconnaissent les dispositions de l'article UB 11 du règlement du PLU de la commune de Gournay-sur-Marne relatives à l'aspect extérieur des constructions ;
- ils méconnaissent les dispositions de l'article UG 11 du règlement du PLU de la commune de Gournay-sur-Marne relatives à l'aspect extérieur des constructions ;

- ils méconnaissent les dispositions des articles UB 12 et UG 12 du règlement du PLU de la commune de Gournay-sur-Marne relatives au stationnement ;
- ils méconnaissent les dispositions de l'article UB 13 du règlement du PLU de la commune de Gournay-sur-Marne relatives aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation ;
- ils méconnaissent les dispositions de l'article UG 8 du règlement du PLU de la commune de Gournay-sur-Marne relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- ils sont entachés d'erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions des articles UB.11, UG 11 du règlement du PLU de la commune de Gournay-sur-Marne relatives à l'aspect extérieur des constructions et celles de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense enregistré le 25 avril 2024, la commune de Gournay-sur-Marne, représentée par M^e [REDACTED], conclut au rejet de la requête et demande à ce que soit mis à la charge du requérant la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens ne sont pas fondés.

La requête a été communiquée à la [REDACTED] qui n'a pas produit d'observations.

Par une ordonnance en date du 23 octobre 2025, la clôture de l'instruction a été fixée au 28 novembre 2025 à 12h.

Par une lettre du 30 avril 2026, les parties ont été informées, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, que le tribunal était susceptible de déclarer fondés les moyens tirés de la méconnaissance des dispositions des articles UB 9 et UG 8 du règlement du PLU, et, après avoir estimé ce vice régularisable, pourrait décider de surseoir à statuer, dans l'attente de la régularisation du permis de construire.

Vu 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 [REDACTED] président-rapporteur
- les conclusions de [REDACTED], rapporteure publique
- et les observations de [REDACTED] pour la commune de Gournay-sur-Marne.

Considérant ce qui suit :

1. [REDACTED] a sollicité le 27 avril 2022, auprès des services de la commune de Gournay-sur-Marne, un permis de construire portant sur la réalisation de deux maisons individuelles sur un terrain situé 10 rue du Puits Perdu. Par un arrêté du 19 septembre 2022, le maire de la commune lui a accordé le permis de construire sollicité. Des permis de construire modificatifs ont été accordés par des arrêtés des 12 mai 2023 et 18 mars 2024. Par la présente requête, [REDACTED] demande l'annulation de ces arrêtés.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, un permis de construire n'a d'autre objet que d'autoriser la construction d'immeubles conformes aux plans et indications fournis par le pétitionnaire. La circonstance que ces plans et indications pourraient ne pas être respectés ou que ces immeubles risqueraient d'être ultérieurement transformés ou affectés à un usage non conforme aux documents et aux règles générales d'urbanisme n'est pas, par elle-même, sauf le cas d'éléments établissant l'existence d'une fraude à la date de la délivrance du permis, de nature à affecter la légalité de celui-ci. La caractérisation d'une fraude résulte de ce que le pétitionnaire a procédé de manière intentionnelle à des manœuvres de nature à tromper l'administration sur la réalité du projet dans le but d'échapper à l'application d'une règle d'urbanisme.

3. D'abord, il ne ressort d'aucun plan des dossiers de demande de permis de construire que la maison existante serait étendue, et si le plan de la façade Ouest de cette maison, joint à la demande de permis de construire initial, comporte des inexactitudes quant aux dimensions des fenêtres, cette circonstance ne révèle aucune intention de tromper l'administration, ces inexactitudes ayant d'ailleurs été corrigées dans le dossier de demande du permis de construire modificatif n° 2. D'autre part, si le requérant soutient que la véranda, devant être démolie selon le projet, a fait l'objet d'une extension, de sorte que l'indication fournie par le pétitionnaire n'a pas été respectée, et qu'un barbecue a été installé, ce que ne conteste pas la commune en défense, ces circonstances ne révèlent pas non plus, par elles-mêmes, des manœuvres de nature à tromper l'administration. Par suite, la fraude alléguée n'est pas établie.

4. En deuxième lieu, aux termes de l'article UB 9 du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne relatif à l'emprise au sol des constructions : « *Construction nouvelles : L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain. Lorsque le terrain est situé entièrement ou partiellement dans un secteur de risques délimité par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.* ». Aux termes de l'article UG 9 : « *Constructions nouvelles : L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain. Pour les constructions actuelles dépassant 30 % de la superficie du terrain, les surélévations sont possibles à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions* ». Le lexique du règlement définit l'emprise au sol comme : « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. / Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol : (...) Les terrasses, les dallages sur remblais, situés à moins de 0,60 mètres au-dessus du sol naturel avant travaux. / Les sous-sol semi-enterrés ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel avant travaux.* ».

5. En l'espèce la parcelle du terrain d'assiette du projet est d'une superficie de 434 m² dont 148 m² situé en zone UB, de sorte que, en application des dispositions citées au point précédent, l'emprise au sol de la construction projetée, ne peut, dans cette zone, être supérieure à 74 m². Il est constant que l'emprise au sol de la construction projetée est de 73, 90 m². Il ressort des plans de masse du dossier de demande de permis de construire que la terrasse végétale recouvrant la dalle du parc de stationnement souterrain dépasse le niveau du sol naturel avant travaux de 0,58 m, ce qui, en application des dispositions citées au point précédent, exclut sa prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol. En revanche, il ressort de ces mêmes plans que le dallage situé au droit de la façade Est de la construction est situé à 0,78 m du niveau du sol naturel avant travaux, et que son emprise au sol, soit 3,3 m², doit, en conséquence, pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol de la construction en application du lexique. Dès lors, la surface totale de l'emprise au sol de la construction projetée est supérieure à 74 m². Par suite, le requérant est fondé à soutenir que les dispositions de l'article UB 9 du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne relatives à l'emprise au sol des constructions ont été méconnues.

6. La fraction de la parcelle du terrain d'assiette du projet située en zone UG est de 286 m², de sorte que, en application des dispositions citées au point 4, l'emprise au sol de la construction projetée, ne peut, dans cette zone, être supérieure à 85, m². Cette fraction comprend déjà une maison existante, non modifiée par le projet, d'une superficie de 111, 16 m². Le requérant n'établit que la dalle du parking serait d'une hauteur au moins de 0,60 mètres au-dessus du sol naturel avant travaux et que sa prise en compte aurait pour effet d'augmenter l'emprise au sol des constructions. Le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UG. 9 doit par suite être écarté.

7. En troisième lieu, aux termes de l'article UB 11 et UG 11 du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne relatif à l'aspect extérieur des constructions reprenant les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « *Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. / (...) Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception* ».

8. Il résulte de ces dispositions que, si les constructions projetées portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la conservation des perspectives monumentales, l'autorité administrative compétente peut refuser de délivrer le permis de construire sollicité ou l'assortir de prescriptions spéciales. Pour rechercher l'existence d'une atteinte de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il lui appartient d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Les dispositions de cet article excluent qu'il soit procédé, dans le second temps du raisonnement, à une balance d'intérêts divers en présence, autres que ceux mentionnés par cet article et, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme de la commune.

9. D'une part, il ressort des pièces du dossier que les constructions avoisinantes au terrain d'assiette sont constituées principalement de pavillons à l'architecture et aux dimensions hétérogènes de gabarit R+1+combles à R+2, ainsi que des immeubles collectifs, dépassant parfois R+4 dotés de toitures en tuiles et en ardoises. Dans ces conditions eu égard au gabarit et à la hauteur de la construction de gabarit R+1+combles, le requérant n'est pas fondé à soutenir que la construction projetée porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. D'autre part, il ressort des pièces du

dossier et en particulier du dossier de demande de permis de construire modificatif numéro 2 que la toiture de la construction projetée consiste en deux pans couverts de zincs et d'une toiture mansardée en ardoise. Dans ces conditions, la toiture du projet présente la simplicité de volume et l'unité de conception imposées par les dispositions de l'article UB 11. Le requérant n'est, dès lors, pas fondé à soutenir que le projet méconnaît les dispositions de l'article UB 11 du PLU de Gournay-sur-Marne.

10. En quatrième lieu, aux termes de l'article UG 11 du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne relatif à l'aspect extérieur des constructions : « *Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou le voisinage immédiat. Les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives doivent être à claire-voie, mais ne peuvent comporter un soubassement ou un mur bahut n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur. La partie à claire voie doit être ajourée sur au moins 50 % de sa surface.* »

11. Il ressort des pièces du dossier et en particulier des plans de coupes issus du dossier de permis de construire que le mur situé en limite séparative s'inscrit dans le prolongement du mur de soutènement du garage et ne peut être regardé comme une clôture de la parcelle. Dès lors, contrairement à ce que soutient le requérant, il n'est pas assujéti aux dispositions relatives aux clôtures du plan local d'urbanisme de la commune. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions relatives aux clôtures de l'article UG 11 du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne est inopérant doit être écarté.

12. En cinquième lieu, aux termes des articles UB 12 et UG 12 du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne relatifs au stationnement, pour les constructions à destination d'habitation : « *Il est créé une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher par logement, avec un minimum d'une place par logement* ». La circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un document d'urbanisme régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions.

13. D'une part, en ce qui concerne la méconnaissance de l'article UB 12, il ressort des pièces du dossier que la construction projetée en zone UB est d'une surface de plancher de 160 m². Le projet nécessite donc la création de 3 places de stationnements. Or le dossier de permis de construire révèle que le projet prévoit la création de 4 places de stationnement. Par suite, le moyen tenant à la violation de l'article UB 12 du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne peut être écarté comme manquant en fait.

14. D'autre part, en ce qui concerne la méconnaissance de l'article UG 12, et contrairement à ce que soutient le requérant, la maison existante qui y est déjà édifiée ne disposait d'aucune place de stationnement. Le projet, en prévoyant la création d'une place de stationnement, a pour effet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions de l'article UG. 12, qui n'a donc pas été méconnu, sans que, à cet égard, il puisse être soutenu que les règles de largeur des places seraient méconnues.

15. En sixième lieu, aux termes de l'article UB 13 du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation : *« 40 % au moins de la surface non bâtie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. Au moins la moitié de ces espaces verts de pleine terre doit être aménagée d'un seul tenant. »*. Le lexique du PLU définit les espaces de pleines terres de la manière suivante : *« Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si : (...) / - sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales) »*.

16. Il ressort des pièces du dossier que la superficie du terrain classée en zone UB est de 148 m², et que la surface non bâtie est de 70, 76 m². Dès lors, en application des dispositions précitées, le projet nécessite 28, 3 m² d'espaces verts de pleine terre. Il ressort des pièces du dossier et en particulier du plan de masse du projet issu du dossier de permis modificatif n° 2 que le projet prévoit 35,78 m² d'espaces verts de pleine terre. Par suite, le requérant n'est pas fondé à soutenir que les dispositions de l'article UB 13 du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne relatives aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation ont été méconnues.

17. En dernier lieu, aux termes de l'article UG 8 du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : *« La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute. Lorsqu'une des façades en vis-à-vis comporte des baies créant des vues, cette distance ne doit pas être inférieure à 8 mètres »*. Les éléments indissociables de la construction, tel que les terrasses de plain-pied, doivent être pris en considération pour l'appréciation des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

18. Il ressort des pièces du dossier que la façade Est de la construction existante comporte une vue et n'est implantée qu'à une distance de 6, 70 m de la façade du mur incorporé à la construction projetée dans le cadre du permis modificatif n° 2. Par suite, le requérant est fondé à soutenir que les dispositions de l'article UG 8 du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ont été méconnues.

Sur la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

19. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : *« Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé »*.

20. Il résulte de ces dispositions, éclairé par les travaux parlementaires ayant précédé l'adoption de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, 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 surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation. Il invite au préalable les parties à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme. Le juge n'est toutefois pas tenu de surseoir à statuer, d'une part, si les conditions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le choix d'y recourir, d'autre part, si le bénéficiaire de l'autorisation lui a 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.

21. Il résulte de ce qui précède que seuls les moyens tirés de la méconnaissance des dispositions de l'article UD 13.3 en ce que le projet ne prévoit pas la plantation d'un arbre de grand développement dans la surface d'espace libre du terrain d'assiette de la construction projetée, est de nature à justifier l'annulation du permis de construire litigieux. Il résulte de l'instruction que ce vice est susceptible d'être régularisé par une modification du volet paysager du projet par un permis de construire de régularisation sur ce point qui n'implique pas de lui apporter un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même. Dès lors, il y a lieu de surseoir à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, et de fixer à la [REDACTED] et à la commune de [REDACTED] un délai de six mois à compter de la notification du jugement aux fins de produire la mesure de régularisation nécessaire.

22. En vertu de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, 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. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé* ». Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux parlementaires, 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 surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation. Il invite au préalable les parties à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme. Le juge n'est toutefois pas tenu de surseoir à statuer, d'une part, si les conditions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le choix d'y recourir, d'autre part, si le bénéficiaire de l'autorisation lui a 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

23. Il résulte de tout ce qui précède que le permis de construire n'est illégal qu'en tant que le projet méconnaît les dispositions des articles UB 9 et UG 8 du plan local d'urbanisme de

Gournay-sur-Marne. Ces vices sont susceptibles d'être régularisés par la délivrance d'une mesure de régularisation. Dès lors, il y a lieu de surseoir à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, et de fixer à la [REDACTED] et à la commune de Gournay-sur-Marne un délai de six mois à compter de la notification du présent jugement, aux fins de produire la mesure de régularisation nécessaire.

D É C I D E :

Article 1^{er} : Il est sursis à statuer sur la requête de [REDACTED] jusqu'à l'expiration du délai de six mois à compter de la notification de la présente décision, impartie à [REDACTED] et à la commune de Gournay-sur-Marne pour notifier au tribunal la mesure de régularisation qu'impliquent les vices mentionnés aux points 5 et 18 du présent jugement.

Article 2 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à [REDACTED], à la commune de Gournay-sur-Marne et [REDACTED]

Délibéré après l'audience du 7 mai 2026, à laquelle siégeaient :

- [REDACTED], président,
- [REDACTED], première conseillère ;
- [REDACTED] premier conseiller,

Rendu public [REDACTED] mise à disposition au greffe le 10 juin 2026.

Le président-rapporteur,

L'assesseure la plus ancienne,

[REDACTED] e

M [REDACTED]

Le greffier,

O [REDACTED]

La République mande et ordonne au préfet de la Seine-Saint-Denis, 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 du présent jugement.