

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTREUIL

N°1510293

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. [REDACTED]

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme [REDACTED]
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Montreuil

Mme [REDACTED]
Rapporteur public

(2^{ème} chambre),

Audience du 1^{er} décembre 2016
Lecture du 15 décembre 2016

68-03-04-04

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire complémentaire, enregistrés les 10 décembre 2015 et 7 octobre 2016, M. [REDACTED], représenté par Me [REDACTED] demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 22 juin 2015 par lequel le maire de Gournay-sur-Marne a délivré à la société Montoit Immobilier un permis de construire modificatif pour un bien situé 12, avenue Nast, ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Gournay-sur-Marne et de la société Montoit immobilier, chacune, la somme de 1 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Le requérant soutient que :

- sa requête est recevable car il a intérêt pour agir et elle n'est pas tardive ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'incompétence de son signataire ;
- le dossier de demande de permis de construire est incomplet et insuffisant ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'erreur dans la qualification juridique des faits dès lors que le permis de construire modificatif constitue en réalité un nouveau permis de construire se substituant au permis initial ;
- cet arrêté est entaché de détournement de pouvoir.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 11 février 2016 et 25 octobre 2016, la société Montoit Immobilier, représentée par Me [REDACTED], conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge de M. [REDACTED] sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La société soutient que :

- la requête est irrecevable car le requérant n'a pas intérêt pour agir et a méconnu les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- les moyens soulevés par le requérant ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 20 septembre 2016, la commune de Gournay-sur-Marne, représentée par Me [REDACTED], conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge de M. [REDACTED] sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune soutient que :

- la requête est irrecevable car que le requérant n'a pas intérêt pour agir et a méconnu les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- les moyens soulevés par le requérant ne sont pas fondés.

Vu :

- le permis de construire attaqué ;
- l'avis envoyé aux parties, en date du 12 septembre 2016, 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 mois de décembre 2016 et que la clôture d'instruction était susceptible d'intervenir à compter du 1^{er} novembre 2016 ;
- l'ordonnance en date du 3 novembre 2016 portant clôture immédiate de l'instruction ;
- les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- 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] ;
- les conclusions de Mme [REDACTED], rapporteur public ;
- et les observations Me [REDACTED] substituant Me [REDACTED] pour la commune de Gournay-sur-Marne et de Me [REDACTED] substituant Me [REDACTED] pour la SAS Montoit Immobilier.

1. Considérant que, par un arrêté du 27 juin 2013, le maire de Gournay-sur-Marne a délivré à la société Montoit Immobilier un permis de construire, valant permis de démolir, pour l'édification d'un bâtiment comprenant 39 logements sur un terrain situé au n° 12 de l'avenue Nast ; que, par un jugement du 30 octobre 2014, le tribunal a annulé cet arrêté pour violation de l'article UA 4 du règlement annexé au plan d'occupation des sols de la commune relatif au rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement ; que, par un arrêté du 22 juin 2015, le maire de Gournay-sur-Marne a accordé à la même société pétitionnaire un permis de construire modificatif pour la création d'un bassin de rétention ; que le recours gracieux formé par M. [REDACTED] contre ce permis de construire modificatif ayant été implicitement rejeté, le requérant demande au tribunal d'annuler cet arrêté ainsi que la décision de rejet de son recours gracieux ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme : « *L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est : / a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (...)* » ; qu'aux termes de l'article L. 2122-18 du code général des collectivités territoriales : « *Le maire est seul chargé de l'administration, mais il peut, sous sa surveillance et sa responsabilité, déléguer par arrêté une partie de ses fonctions à un ou plusieurs de ses adjoints et, en l'absence ou en cas d'empêchement des adjoints ou dès lors que ceux-ci sont tous titulaires d'une délégation à des membres du conseil municipal.* » ; qu'aux termes de l'article L. 2131-1 du même code : « *Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. (...) / Le maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de ces actes. / (...)* » ; que les mentions apportées, sous la responsabilité du maire, pour certifier le caractère exécutoire des actes des autorités communales font foi jusqu'à preuve du contraire ;

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le signataire de l'arrêté attaqué, Mme Schlegel, 6^{ème} adjointe au maire, a reçu, par arrêté du maire en date du 7 avril 2014, délégation de compétence pour les affaires courantes concernant le cadre de vie ; que cette délégation, régulièrement publiée au recueil des actes du maire le même jour et comportant un tampon du maire certifiant qu'elle a été rendue exécutoire à cette même date, vise expressément, notamment, l'urbanisme ; que, par suite, le moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de l'acte doit être écarté ;

4. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article R. 431-4 du code de l'urbanisme : « *La demande de permis de construire comprend : a) Les informations mentionnées aux articles R. 431-5 à R. 431-12 ; (...) c) Les informations prévues à l'article R. 431-34. / (...)* » ; que l'article R. 431-5 du même code prévoit que : « *La demande de permis de construire précise : a) L'identité du ou des demandeurs ; / b) L'identité de l'architecte auteur du projet, sauf dans les cas prévus à l'article R*431-2 ; / c) La localisation et la superficie du ou des terrains ; / d) La nature des travaux ; / e) La destination des constructions, par référence aux différentes destinations définies à l'article R*123-9 ; / f) La surface de plancher des constructions projetées, s'il y a lieu répartie selon les différentes destinations définies à l'article R*123-9 ; / g) La puissance électrique nécessaire au projet, lorsque la puissance électrique est supérieure à 12 kilovoltampères monophasé ou 36 kilovoltampères triphasé ; / h) Les éléments, fixés par arrêté, nécessaires au calcul des impositions.* » ; que l'article R. 431-7 de ce code stipule que : « *Sont joints à la demande de permis de construire : a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ; / b) Le projet architectural défini par l'article L. 431-2 et comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-12. / La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R*423-1 pour déposer une demande de permis.* » ; qu'aux termes de l'article R. 431-8 de ce code : « *Le projet architectural comprend une notice précisant : / 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; / 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 : / a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ; / b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ; / c) Le traitement*

des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ; / d) Les matériaux et les couleurs des constructions ; / e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; / f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement. » ; que l'article R. 431-9 de ce code dispose que : « Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu. / Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement (...) » ; qu'aux termes de l'article R. 431-10 du même code : « Le projet architectural comprend également : a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; / b) Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; / c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; / d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse. » ; que, l'article R. 431-34 de ce code prévoit que : « La demande précise également, en vue de la collecte des informations statistiques : a) Le nombre de logements créés ou démolis, répartis en fonction du nombre de pièces, du type de financement et de leur caractère individuel ou collectif ; b) L'utilisation principale envisagée pour les logements créés ; c) Le type d'hébergement prévu ; d) Les catégories de services collectifs et d'entrepôts. » ; qu'enfin, aux termes de l'article A. 431-5 du même code : « Le demandeur annexe à la demande de permis de construire un bordereau de dépôt, établi conformément au modèle annexé aux formulaires mentionnés à l'article A. 431-4, identifiant celles des pièces qui sont jointes à la demande. » ;

5. Considérant que, d'une part, la circonstance que le dossier de demande ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité l'autorisation d'urbanisme qui a été accordée que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable ; que, d'autre part, si la demande de modification d'un précédent permis de construire nécessite une instruction, celle-ci ne doit porter que sur les éléments faisant l'objet de la modification ;

6. Considérant qu'en l'espèce, le formulaire de demande de permis de construire modificatif a pour seul objet la création d'un bassin de rétention pour la retenue des eaux pluviales sur la parcelle et précise que ce bassin sera situé sous la rampe d'accès ; que le pétitionnaire a joint au dossier de demande un plan de masse à l'échelle au 1/200^{ème} matérialisant l'emplacement du bassin de rétention dont les dimensions peuvent être déduites de sa représentation à l'échelle sur le plan et de l'indication sur ce même plan de sa capacité, ainsi qu'une note technique d'assainissement dont l'objet est de déterminer, en comparant le volume des eaux pluviales rejeté et le coefficient de ruissellement avant la réalisation du projet et ce volume et ce coefficient après réalisation du projet, les dimensions du bassin de rétention ; que cette même note, qui précise que le débit de fuite du bassin de rétention sera de 1,3 litre par

seconde, et que ce chiffre a été déterminé au regard des instructions techniques relatives au réseau d'assainissement des agglomérations, permet de déterminer le fonctionnement du bassin dont le contenu s'évacuera non pas par infiltration dans le sol mais par la mise en place d'un ouvrage régulant le débit de fuite raccordé au réseau public d'assainissement ; que les pièces composant le dossier de demande de permis de construire étaient ainsi suffisantes pour permettre aux services instructeurs d'apprécier le respect, par le projet, des règles du plan d'occupation des sols afférentes à l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement ; que, par ailleurs, excepté cette adjonction du bassin de rétention, la construction concernée est strictement identique à celle pour laquelle toutes les informations utiles avaient été apportées lors de l'instruction du permis de construire initial ; que, par suite, le plan de situation, les éléments du projet architectural et les informations du formulaire afférentes à l'emplacement du terrain et sa superficie, aux logements créés, à la surface de plancher du projet, au stationnement et à la participation pour voirie et réseaux, n'avaient pas à être joints au dossier de demande de permis de construire modificatif ; que, de même, le plan de masse n'avait pas à indiquer les modalités de raccordement du projet au réseau public d'assainissement, dès lors que la création d'un bassin de rétention n'implique pas nécessairement une modification de ces dernières et qu'une telle modification ne ressort pas des pièces du dossier en l'espèce ; qu'enfin, si, en vertu de l'article A. 431-5 du code de l'urbanisme précité, le demandeur annexe à la demande de permis de construire un bordereau de dépôt identifiant celles des pièces qui sont jointes à la demande, l'absence au dossier d'un tel bordereau n'est pas de nature, par elle-même, à empêcher l'autorité compétente d'apprécier le respect par le projet de l'ensemble des critères énumérés par les dispositions du code de l'urbanisme relatives à la composition du dossier de demande de permis de construire ; que, par suite, le moyen tiré de ce que le maire aurait délivré le permis de construire contesté au vu d'un dossier incomplet et insuffisant doit être écarté ;

7. Considérant, en troisième lieu, que M. [REDACTED] soutient que les travaux en litige ne relevaient pas de la procédure du permis de construire modificatif mais nécessitaient la délivrance d'un nouveau permis de construire ; que, toutefois, il ressort des pièces du dossier, ainsi qu'il a été dit, que l'arrêté attaqué a pour seul objet d'autoriser l'adjonction au projet initial d'un bassin de rétention ; que la construction de ce bassin, prévue sous la rampe d'accès, permettant de palier à l'imperméabilisation des surfaces impliquée par le projet tel qu'autorisé par le permis de construire initial, ne remet pas en cause l'économie générale du projet dont l'implantation et l'aspect extérieur tant s'agissant du bâtiment que de ses abords restent identiques à ceux autorisés par le permis de construire initial ; qu'il suit de là que la modification autorisée par l'arrêté attaqué, bien que transformant les modalités de gestion des eaux pluviales, n'est pas substantielle et relevait ainsi de la procédure du permis de construire modificatif ; que l'arrêté attaqué n'est donc pas entaché d'erreur dans la qualification juridique des faits ;

8. Considérant, en dernier lieu, que si le requérant soutient que l'arrêté attaqué est entaché d'un détournement de pouvoir dès lors que le choix de la procédure du permis modificatif avait pour seul objet de contourner les obligations résultant de l'arrêté du 17 octobre 2014 par lequel le préfet de la Seine-Saint-Denis a constaté la carence de la commune de Gournay-sur-Marne en matière d'objectif de réalisation de logement sociaux, il résulte de ce qui a été exposé au point précédent que la création du bassin de rétention relevait de la procédure du permis de construire modificatif ; que le moyen tiré du détournement de pouvoir doit donc être écarté ;

9. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les conclusions en annulation de M. [REDACTED] doivent être rejetées, sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non recevoir opposées par la commune et la société pétitionnaire ;

Sur les conclusions présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

10. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Gournay-sur-Marne et de la société Montoit immobilier, qui ne sont pas les parties perdantes dans la présente instance, les sommes que M. [REDACTED] réclame au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu, en revanche et dans les circonstances de l'espèce, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de M. [REDACTED] le versement à la commune de Gournay-sur-Marne et à la société Montoit immobilier, chacune, d'une somme de 750 euros au titre des mêmes frais ;

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête de M. [REDACTED] est rejetée.

Article 2 : M. [REDACTED] versera une somme de 750 (sept-cent-cinquante) euros à la commune de Gournay-sur-Marne, en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : M. [REDACTED] versera une somme de 750 (sept-cent-cinquante) euros à la société Montoit Immobilier, en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. [REDACTED], à la commune de Gournay-sur-Marne et à la société Montoit Immobilier.

Délibéré après l'audience du 1^{er} décembre 2016, à laquelle siégeaient :

M. [REDACTED], président,
M. [REDACTED], premier conseiller,
Mme [REDACTED] conseiller.

Lu en audience publique le 15 décembre 2016.

Le rapporteur,

Signé

[REDACTED]

Le président,

Signé

[REDACTED]

Le greffier,

Signé

[REDACTED]



Certifiée
conforme :

Le Greffier en Chef
Et par délégation le Greffier

La République mande et ordonne au préfet de la Seine-Saint-Denis, en ce qui le concerne et à tous huissiers 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.