

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE VERSAILLES

N° 15VE00255

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. [REDACTED]
Président
M. [REDACTED]
Rapporteur
M. [REDACTED]
Rapporteur public

La Cour administrative d'appel de Versailles

6^{ème} Chambre

Audience du 13 septembre 2018
Lecture du 27 septembre 2018

Code P.C.J.A. : 68-03
Code Lebon : C

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. [REDACTED] a demandé au Tribunal administratif de Montreuil d'annuler, d'une part, l'arrêté du 27 juin 2013 par lequel le maire de Gournay-sur-Marne a délivré à la SAS Montoit Immobilier un permis de construire un immeuble collectif à usage d'habitation sur une parcelle située au 12, avenue Nasif, et cadastrée section C n° 386, d'autre part, la décision du 24 septembre 2013 rejetant le recours gracieux qu'il avait présenté contre ce permis et, enfin, l'arrêté du 21 octobre 2013 délivrant un permis de construire modificatif à ladite société.

Par un jugement n° 1311379 du 30 octobre 2014, le Tribunal administratif de Montreuil a partiellement annulé les décisions contestées des 27 juin et 24 septembre 2013, en tant qu'elles méconnaissaient les dispositions de l'article UA 4 du plan local d'urbanisme de la commune de Gournay-sur-Marne relatives au rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement, et rejeté le surplus des conclusions à fin d'annulation de la demande.

Par une ordonnance n° 14PA05355 du 2 janvier 2015, le président de la 1^{ère} chambre de la Cour administrative d'appel de Paris a transmis à la Cour de céans le dossier de la requête, enregistré le 30 décembre 2014, par laquelle M. [REDACTED] a relevé appel de ce jugement.

N° 15VE00255

2

Procédure devant la Cour :

Par une requête, enregistrée au greffe de la Cour de céans le 26 janvier 2015 sous le n° 15VE00255, M. [REDACTED], représenté par Me [REDACTED] avocat, demande à la Cour :

1° d'annuler ce jugement, en tant qu'il a rejeté le surplus de ses conclusions à fin d'annulation ;

2° d'annuler les décisions contestées des 27 juin, 24 septembre et 21 octobre 2013 ;

3° de mettre à la charge de la commune de Gournay-sur-Marne et de la SAS Montoit Immobilier le versement d'une somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

M. [REDACTED] soutient que :

- en s'abstenant de lui communiquer les notes en délibéré respectivement produites par la commune de Gournay-sur-Marne et par la SAS Montoit Immobilier, alors que ces écritures contenaient des éléments nouveaux sur les moyens tirés de la méconnaissance des articles UA 4 et UA 10 du règlement du plan local d'urbanisme, le Tribunal administratif de Montreuil a méconnu le principe du contradictoire et, par suite, entaché d'irrégularité le jugement attaqué ;

- en prononçant seulement l'annulation partielle du permis de construire contesté, alors que la méconnaissance par le projet de construction de l'article UA 4 du règlement du plan local d'urbanisme devait entraîner l'annulation totale de cette décision, le Tribunal a entaché son jugement d'irrégularité ;

- le plan de situation joint au dossier de demande de permis méconnaît les articles A. 431-9 et R. 431-10 du code de l'urbanisme dès lors qu'il ne comporte pas d'échelle, ni ne précise les points et angles des prises de vue ;

- le dossier de demande de permis n'indique pas la puissance électrique requise pour le projet, en méconnaissance du §) de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme ;

- les plans de coupe joints à la demande de permis méconnaissent le d) de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils ne font pas apparaître l'état initial du profil du terrain, qui sera modifié par le projet de construction ;

- la notice d'insertion jointe au dossier de demande comporte plusieurs insuffisances, au regard des prescriptions posées, à ce titre, par l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme, dès lors qu'elle passe sous silence le caractère pavillonnaire du quartier, qu'elle n'étudie pas l'insertion du projet par rapport aux constructions avoisinantes et à son environnement, qu'elle n'explique pas le traitement choisi pour les espaces libres, notamment au regard des plantations existantes ou à créer, et qu'elle n'explique pas davantage les accès aux constructions et autres de stationnement projetées ;

- le document graphique relatif à l'insertion du projet dans l'environnement méconnaît le c) de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme dès lors qu'il se borne à représenter le projet de construction uniquement depuis l'avenue du maréchal Joffre, et non depuis les deux autres voies qui le bordent, occultant ainsi l'environnement pavillonnaire ;

- le projet de construction méconnaît l'article UA 1 du règlement du plan local d'urbanisme et l'objectif n° 2 du plan de prévention des risques d'inondation approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2010 dès lors qu'il ne prévoit pas, d'une part, de couvrage étanche pour protéger la chaufferie de l'immeuble, qui sera située en sous-sol en dessous de la cote d'inondabilité, d'autre part, de dispositif interdisant à l'ascenseur de desservir les niveaux inondés ;

- le projet de construction méconnaît l'article UA 4 du règlement du plan local d'urbanisme, non seulement pour le motif d'annulation déjà retenu par les premiers juges, mais aussi à raison de l'absence d'aménagements propres à éviter les reflux des eaux d'égoût dans les caves et sous-sols ;
- le projet de construction, étant situé en zone UAb et n'étant pas implanté « en continuité », méconnaît l'article UA 7 du règlement du plan local d'urbanisme des lors qu'il ne respecte pas la marge de recul de 2,5 mètres entre son mur pignon aveugle et la limite séparative Nord du terrain ;
- le projet de construction méconnaît également l'article UA 10 du règlement du plan local d'urbanisme des lors que, d'après les plans de coupe PC 3 et PC 4, sa hauteur maximale dépasse les 13 mètres autorisés ;
- le projet de construction méconnaît encore l'article UA 11 du règlement du plan local d'urbanisme des lors que les piliers et une partie des murs de la clôture, préexistants et à conserver, dépassent la hauteur autorisée de 2 mètres ;
- le projet de construction, qui ne comporte que 37 places de stationnement après exclusion des 2 places dites « commandées » et des 2 places « handicaps », ne respecte pas l'obligation de créer au moins 39 places imposée par l'application de l'article UA 12 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- en délivrant le permis contesté, alors que le projet de construction est de nature à porter atteinte à la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, dans la mesure où, d'une part, il ne respecte pas les règles de construction prévues au plan de prévention des risques d'inondation et où, d'autre part, son accès pour les véhicules génère des risques pour la circulation automobile sur l'avenue Nast, le maire a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Par un mémoire en défense, enregistré le 6 mai 2015, la SAS Montoit Immobilier, représentée par Me [REDACTED], avocat, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. [REDACTED] le versement d'une somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La SAS Montoit Immobilier soutient que :

- la requête, à défaut d'avoir été notifiée aux défendeurs de première instance conformément à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, est irrecevable ;
- aucun des moyens de la requête n'est fondé.

Par un mémoire en défense, enregistré le 29 mai 2015, la commune de Gournay-sur-Marne, représentée par Me [REDACTED], avocat, conclut au rejet de la requête et demande, en outre, à la Cour, par voie d'appel incident :

1° d'annuler le jugement attaqué, en tant qu'il a partiellement annulé les décisions contestées des 27 juin et 24 septembre 2013 ;

2° de mettre à la charge de M. [REDACTED] le versement d'une somme de 4 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune de Gournay-sur-Marne soutient que :

- la requête est tardive et, par suite, irrecevable ;

- la demande de première instance était elle-même irrecevable, à défaut que M. [REDACTED] ait justifié de son intérêt à agir, conformément à l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ;
- aucun des moyens de la requête n'est fondé ;
- par ailleurs, c'est à tort que les premiers juges ont partiellement annulé le permis contesté des lors que le projet de construction, qui ne fait supporter aucune surcharge au réseau de collecte des eaux de pluie, ne méconnaît pas l'article UA 4 du règlement du plan local d'urbanisme.

Par un nouveau mémoire, enregistré le 30 juin 2015, M. [REDACTED] persiste dans les conclusions de sa requête, par les mêmes moyens, et doit être regardé comme demandant, en outre, à la Cour, de rejeter l'appel incident présenté par la commune de Gournay-sur-Marne.

Par un nouveau mémoire, enregistré le 28 septembre 2015, la commune de Gournay-sur-Marne persiste dans ses précédentes conclusions, par les mêmes moyens, et soutient, en outre, qu'ayant délivré, par arrêté du 22 juin 2015, un nouveau permis de construire modificatif à la SAS Montoit Immobilier, afin de purger le vice qui, selon les premiers juges, entachait le permis initial, les conclusions tendant à l'annulation de ce dernier doivent être rejetées.

Par ordonnance du 23 mai 2018, la clôture de l'instruction a été fixée au 20 juin 2018.

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 M. [REDACTED], rapporteur public,
- les conclusions de M. [REDACTED],
- et les observations de 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 arrêté du 27 juin 2013, le maire de Gournay-sur-Marne a accordé à la SAS Montoit Immobilier un permis de construire un immeuble collectif à usage d'habitation, comportant 39 logements, sur une parcelle située au 12 avenue Nast et cadastrée section C n° 386 ; que M. [REDACTED], propriétaire d'un pavillon situé au 10 de cette voie, a présenté, le 20 août 2013, un recours gracieux à l'encontre de ce permis, qui a été rejeté par décision du 24 septembre 2013 ; que, par un nouvel arrêté du 21 octobre 2013, le maire a délivré un permis de construire modificatif à la SAS Montoit Immobilier ; que M. [REDACTED] a demandé au Tribunal administratif de Montreuil d'annuler ces trois décisions ; que, par jugement n° 1311379 du 30 octobre 2014, le Tribunal administratif de Montreuil a partiellement annulé les décisions contestées des 27 juin et 24 septembre 2013, en tant qu'elles méconnaissaient les dispositions de l'article UA 4 du plan local d'urbanisme de la commune de Gournay-sur-Marne

relatives au rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement, et a rejeté le surplus des conclusions à fin d'annulation ainsi présentées par M. [REDACTED] ; que ce dernier relève appel de ce jugement, en tant qu'il a rejeté ledit surplus ; que, de son côté, la commune de Gournay-sur-Marne demande à la Cour, par voie d'appel incident, d'annuler le même jugement, en tant qu'il a prononcé l'annulation partielle susmentionnée ;

Sur l'appel principal et sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées par les intimés :

En ce qui concerne la régularité du jugement attaqué :

S'agissant du moyen tiré d'une méconnaissance du principe du contradictoire :

2. Considérant, d'une part, que, devant les juridictions administratives et dans l'intérêt d'une bonne justice, le juge a toujours la faculté de rouvrir l'instruction, qu'il dirige, lorsqu'il est saisi d'une production postérieure à la clôture de celle-ci ; qu'il lui appartient, dans les cas, de prendre connaissance de cette production avant de rendre sa décision et de la viser ; que, s'il décide d'en tenir compte, il rouvre l'instruction et soumet au débat contradictoire les éléments contenus dans cette production qu'il doit, en outre, analyser ; que, dans le cas particulier où cette production contient l'exposé d'une circonstance de fait ou d'un élément de droit dont la partie qui l'invoque n'était pas en mesure de faire état avant la clôture de l'instruction et qui est susceptible d'exercer une influence sur le jugement de l'affaire, le juge doit en tenir compte, à peine d'irrégularité de sa décision ;

3. Considérant, d'autre part, qu'aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : « *Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, 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 par un permis modificatif, peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixer le délai dans lequel le titulaire du permis pourra en demander la régularisation* » ; que l'exercice par le juge de la faculté de prononcer l'annulation seulement partielle d'une autorisation d'urbanisme, sur le fondement des dispositions précitées, n'est pas nécessairement subordonnée à la présentation par les parties de conclusions en ce sens ; qu'en l'absence d'une telle demande, le juge peut ainsi mettre en œuvre le pouvoir que lui confèrent ces dispositions, sans être tenu de recueillir au préalable les observations des parties, ni davantage de leur communiquer, à ce titre, un moyen d'ordre public en application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative ;

4. Considérant, en l'espèce, que, devant les premiers juges, la SAS Montoit Immobilier et la commune de Gournay-sur-Marne ont chacune présenté une note en délibéré, lesquelles ont été respectivement enregistrées au greffe du Tribunal administratif de Montreuil les 17 et 20 octobre 2014, soit postérieurement à la clôture de l'instruction ; que, dans ces productions, la SAS Montoit Immobilier et la commune de Gournay-sur-Marne se bornaient, d'une part, à exposer des arguments tendant à établir le caractère mal fondé des moyens tirés par M. [REDACTED] de ce que les décisions contestées méconnaissaient les articles UA 4 et UA 10 du règlement du plan local d'urbanisme, moyens sur lesquels les intéressées avaient déjà défendu, et, d'autre part, à évoquer subsidiairement la faculté pour le juge de ne prononcer, sur le fondement de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, que l'annulation partielle desdites décisions ; que ces notes en délibéré ne contenaient ainsi l'exposé d'aucune circonstance de fait ou de droit dont les défenderesses n'étaient pas en mesure de faire état avant la clôture de l'instruction ; que, par ailleurs, il ressort du jugement attaqué que, pour prononcer l'annulation

partielle des décisions contestées des 27 juin et 24 septembre 2013, le Tribunal administratif de Montreuil a fait application d'office, ainsi qu'il lui était loisible de le faire, de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme ; que, ce faisant, il ne peut être regardé comme ayant fait droit aux conclusions que les défenderesses lui auraient présentées, en ce sens, dans leurs notes en délibéré ; que le Tribunal pouvait donc s'abstenir, comme il l'a fait, de tenir compte de ces productions postérieures à la clôture de l'instruction ; que M. [REDACTED] n'est, dès lors, pas fondé à soutenir qu'en s'abstenant de rouvrir celle-ci pour les lui communiquer, le Tribunal aurait méconnu le principe du contradictoire et, par suite, entaché le jugement attaqué d'irrégularité ;

S'agissant du moyen tiré d'une méconnaissance de l'office du juge :

5. Considérant, d'une part, que lorsque, exerçant cette faculté sur demande d'une partie ou d'office, le tribunal administratif prononce, à tort, l'annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme, sur le fondement des dispositions précitées de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, alors que l'illégalité qu'il a relevée vicie la décision attaquée dans son ensemble, il se méprend sur l'étendue de ses pouvoirs et, ce faisant, entache son jugement d'irrégularité, laquelle doit être censurée, même d'office, par le juge d'appel ;

6. Considérant, d'autre part, que les dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme permettent au juge de l'excès de pouvoir de procéder à l'annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme, dans le cas où l'illégalité affectant une partie identifiable d'un projet de construction ou d'aménagement est susceptible d'être régularisée par un permis modificatif ; qu'un tel permis ne peut être délivré que si, d'une part, les travaux autorisés par le permis initial ne sont pas achevés - sans que la partie intéressée ait à établir devant le juge l'absence d'achèvement de la construction ou que celui-ci soit tenu de procéder à une mesure d'instruction en ce sens - et si, d'autre part, les modifications apportées au projet initial pour remédier au vice de l'illégalité ne peuvent être regardées, par leur nature ou leur ampleur, comme remettant en cause sa conception générale ; qu'à ce titre, la seule circonstance que ces modifications portent sur des éléments tels que son implantation, ses dimensions ou son apparence ne fait pas, par elle-même, obstacle à ce qu'elles fassent l'objet d'un permis modificatif ;

7. Considérant que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Montreuil a partiellement annulé les décisions contestées des 27 juin et 24 septembre 2013, en tant qu'elles méconnaissaient les dispositions de l'article UA 4 du plan local d'urbanisme de la commune de Gournay-sur-Marne relatives au rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement, au motif que le projet de construction ainsi autorisé ne prévoyait pas de dispositif de rétention des eaux pluviales ou de non-imperméabilisation des sols permettant d'éviter tout rejet supplémentaire dans le réseau public de collecte ; qu'il n'est pas contesté que l'illégalité ainsi constatée par les premiers juges affectait une partie identifiable du projet ; que, par ailleurs, ce vice était, à la date à laquelle le jugement attaqué a été rendu, susceptible d'être régularisé par un permis modificatif dès lors, d'une part, qu'il n'était pas établi, ni même allégué, que les travaux autorisés par le permis initial auraient déjà été achevés et, d'autre part, que les modifications à apporter au projet initial afin de le régulariser, à savoir la mise en place d'un bassin de rétention adéquat, ne remettaient pas en cause, contrairement à ce que soutient M. [REDACTED], la conception générale de ce projet ; qu'ainsi, le Tribunal administratif de Montreuil a pu, à bon droit, prononcer d'office l'annulation partielle susmentionnée, sur le fondement des dispositions précitées de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme ; que le requérant n'est, dès lors, pas fondé à soutenir qu'en s'abstenant de prononcer, à raison du vice en cause, l'annulation totale des décisions contestées, le Tribunal aurait méconnu son office et, par suite, entaché le jugement attaqué d'irrégularité ;

En ce qui concerne le bien-fondé du jugement attaqué :

S'agissant des moyens tirés de l'irrégularité du dossier de demande de permis de construire :

8. Considérant que M. [REDACTED] reprend, en appel, les moyens, déjà visés dans le présent arrêt, qu'il développait devant le Tribunal administratif de Montreuil, fondés sur l'irrégularité alléguée du dossier de demande de permis de construire déposé par la SAS Montoit Immobilier et respectivement tirés d'insuffisances qui, selon l'intéressé, entraîneraient notamment le plan de situation, les plans de coupe, la notice d'insertion du projet dans l'environnement et le document graphique y afférent ; qu'il y a lieu d'écarter ces moyens par adoption des motifs retenus par les premiers juges :

S'agissant du moyen tiré de l'article UA 1 du règlement du plan local d'urbanisme :

9. Considérant qu'aux termes de l'article UA 1 de ce règlement : « (...) *Dispositions applicables en zone inondables* : les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 15 novembre 2010 s'applique en zone inondable » ; qu'aux termes du paragraphe 2.2.2 du règlement de ce dernier plan : « (...) - les équipements vulnérables, notamment les équipements (...) de chauffage, (...) doivent être situés au dessus de l'altitude des plus hautes eaux connues ou, à défaut, dans des canelages étanches. / - les ascenseurs doivent être munis d'un dispositif interdisant en tant que de besoin la desserte des niveaux inondés (...) » ;

10. Considérant que, si le paragraphe 2.2.2 précité du règlement du plan de prévention des risques d'inondation s'impose directement aux bénéficiaires d'autorisations d'urbanisme dans les zones inondables que ce plan détermine, il ne ressort, en l'espèce, d'aucune des pièces du dossier que le projet entrepris par la SAS Montoit Immobilier méconnaîtrait, comme le soutient M. [REDACTED], les prescriptions constructives fixées par lesdites dispositions ; qu'en surplus, l'article 3 du permis de construire contesté du 27 juin 2013 rappelle expressément que « la construction projetée devra respecter les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation de la Marne » ; que, dans ces conditions, le moyen tiré par le requérant de ce que les décisions contestées des 27 juin, 24 septembre et 21 octobre 2013 méconnaîtraient les dispositions précitées de l'article UA 1 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Gournay-sur-Marne doit être écarté ;

S'agissant du moyen tiré de l'article UA 4 du règlement du plan local d'urbanisme :

11. Considérant qu'aux termes de l'article UA 4 de ce règlement : « *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (...) / Tout aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la coté altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eau d'égoût dans les canes, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette coté, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches (...) / Quelque soit l'opération d'urbanisation, la surface imperméabilisée et le ruissellement engendré devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à traiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun rejet supplémentaire ne sera accepté dans ces réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas » ;*

12. Considérant, d'une part, qu'il ressort des pièces du dossier de première instance et, notamment, du plan de masse rectificatif et de la notice d'assainissement jointe au dossier de demande de permis que la construction projetée est raccordée tant au réseau public de distribution d'eau potable que, pour les eaux usées et les eaux pluviales, aux réseaux publics de collecte y afférents ; qu'à cet égard, il est prévu que la SAS Montoit Immobilier réalisera ces ouvrages de raccordement en conformité avec les prescriptions indiquées par l'organisme responsable de l'assainissement ; qu'enfin, il ne ressort d'aucune des pièces du dossier que la construction projetée sera dépourvue des dispositifs techniques, tels qu'exigés par les dispositions du deuxième alinéa précité de l'article UA 4, propres à éviter les reflux d'eau d'égoût, en particulier de ceux susceptibles de provenir de l'avenue Nasti ; que le moyen tiré de la méconnaissance de ces dernières dispositions doit, dès lors, être écarté ;

13. Considérant, d'autre part, que M. [REDACTED] persiste, en cause d'appel, à soutenir que les décisions contestées des 27 juin, 24 septembre et 21 octobre 2013 méconnaissent, ainsi que les premiers juges l'ont retenu pour prononcer l'annulation partielle mentionnée au point 1, les dispositions du troisième alinéa précité de l'article UA 4, relatives au rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement, en tant que les rejets supplémentaires d'eau de ruissellement induits par la construction projetée n'ont pas été quantifiés, ni n'ont davantage fait l'objet d'une technique de rétention ou de non-imperméabilisation ; que, toutefois, il ressort des pièces du dossier que, par arrêté du 22 juin 2015 intervenu postérieurement au jugement attaqué, le maire de Gournay-sur-Marne a délivré à la SAS Montoit Immobilier un nouveau permis de construire modificatif, afin de régulariser la construction projetée en lui ajoutant, après réalisation d'une étude technique sur ce point, un bassin de rétention de 20 mètres cubes situé sous la rampe d'accès au parking ; qu'il suit de là que le moyen ainsi soulevé par le requérant à l'encontre des trois décisions initiales tel contestées, est désormais inopérant ; que, par ailleurs, M. [REDACTED] ne conteste pas par des moyens propres, à l'occasion de la présente instance, la légitimité de ce nouveau permis modificatif du 22 juin 2015, laquelle a, d'ailleurs, été depuis lors définitivement confirmée par un nouveau jugement du Tribunal administratif de Montreuil rendu le 15 décembre 2016 sous le n° 1510293 ;

14. Considérant qu'il en résulte que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UA 4, en toutes ses dispositions citées au point 11, ne peut désormais qu'être écarté ;

S'agissant du moyen tiré de l'article UA 7 du règlement du plan local d'urbanisme :

15. Considérant qu'aux termes de l'article UA 7 de ce règlement : « *En zone UA et à l'exception des secteurs U4a et U4b, toute construction à tous niveaux doit être édifiée en ordre continu. C'est-à-dire être contiguë aux limites séparatives touchant une voie, sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'alignement de cette voie ou de la limite de la marge de recul obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques. / Si la continuité est rendue obligatoire dans la zone UA, en revanche elle ne s'impose pas pour les secteurs U4a et U4b. Pour les constructions non implantées en continuité, ces dernières devront respecter une distance de 2,50 mètres par rapport à la limite séparative en cas de murs aveugles, et de 8 mètres pour les façades percées de baies » ;*

16. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la construction projetée, située en secteur U4b, comporte, sur la partie Nord de son terrain d'assiette, une partie centrale, construite en limite séparative, et deux parties latérales, construites en retrait de celle-ci ; que, contrairement à ce que soutient M. [REDACTED], les dispositions précitées de l'article UA 7 n'imposent pas, dans ce secteur, qu'une construction soit, sur un même côté, implantée en totalité sur la limite séparative ou en retrait de celle-ci ; que, par ailleurs, il n'est pas contesté que

les deux parties latérales susmentionnées respectent les marges de retrait prévues auxdites dispositions, par rapport à la limite séparative Nord du terrain ; que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UA 7 doit, des lors, être écarté ;

S'agissant du moyen tiré de l'article UA 10 du règlement du plan local d'urbanisme :

17. Considérant qu'aux termes de l'article UA 10 de ce règlement : « La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel. (...) / La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 niveaux (R+3) et 13 mètres » ;

18. Considérant, en l'espèce, que si M. [REDACTED] persiste à soutenir que la construction projetée méconnaît la hauteur maximale de 13 mètres prévue par les dispositions précitées de l'article UA 10, d'après les plans de coupe PC3 et PC4 annexés au permis de construire initial du 27 juin 2013 qui font apparaître le point culminant du bâtiment à 55,22 mètres NGF, il est toutefois constant que la SAS Montoit Immobilier, en vue de régulariser ce vice, a sollicité et obtenu un permis de construire modificatif, par arrêté contesté du 21 octobre 2013 ; qu'ainsi, ce moyen, en tant qu'il est dirigé contre le permis initial, est désormais inopérant ; que, par ailleurs, il ressort des pièces du dossier et, notamment, des nouveaux plans de coupe annexés à ce permis modificatif que le point culminant du bâtiment a été ramené à 53,17 mètres NGF, permettant de limiter la hauteur de la construction projetée, mesurée verticalement en tout point par rapport au sol naturel, à la hauteur maximale autorisée, ce que ne conteste d'ailleurs pas le requérant en cause d'appel ; que ce dernier n'est, des lors, pas fondé à soutenir que les décisions contestées méconnaissent l'article UA 10 ;

S'agissant du moyen tiré de l'article UA 11 du règlement du plan local d'urbanisme :

19. Considérant qu'aux termes de l'article UA 11 de ce règlement : « Dans les secteurs U1a et U1b, les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire voie reposant éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre. La hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres » ; que lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan local d'urbanisme régulièrement approuvé, un permis de construire ne peut être légalement délivré pour la modification de cette construction, sous réserve de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, que si les travaux envisagés rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou s'ils sont étrangers à ces dispositions ;

20. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet de construction contesté comporte, pour partie, le maintien des clôtures sur rue préexistantes et, pour le surplus, le remplacement des anciennes clôtures par de nouvelles ; que s'il est constant, comme le soutient M. [REDACTED], que les portions de clôture déjà existantes et ainsi conservées excèdent la hauteur maximale de 2 mètres prévue à l'article UA 11 précité, le requérant ne conteste pas que les travaux envisagés rendent les clôtures sur rue plus conformes à cet article, lequel ne comporte aucune disposition spécialement applicable à la modification des clôtures existantes ; qu'il suit de là que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UA 11 doit être écarté ;

S'agissant du moyen tiré de l'article UA 12 du règlement du plan local d'urbanisme :

21. Considérant qu'aux termes de l'article UA 12 de ce règlement, relatif au stationnement des véhicules, les bâtiments collectifs à usage d'habitation situés dans le secteur U1b doivent comporter : « une place par tranche de 50 m² de SHON commencée, et dans tous

les cas, une place pour un logement dont la SHON est inférieure à 50 m² » ; que le même article précise, d'une part, que « le calcul pour connaître le nombre de places de stationnement à réaliser à l'occasion d'une opération se fait toujours en fonction de la norme prescrite la plus contraignante » et, d'autre part, que « les places de parking doivent être aisément accessibles » ;

22. Considérant qu'en déterminant le nombre de places de stationnement requies, par principe, en fonction de la surface hors œuvre nette (SHON) totale du bâtiment, par tranche de 50 m² commencée, et, par exception, en fonction du nombre de logements si certains présentent une SHON de moins de 50 m², les dispositions précitées de l'article UA 12 garantissent ainsi que chaque logement, y compris si sa SHON est inférieure à 50 m², dispose d'au moins une place de stationnement ; qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier que, si la SHON totale de la construction projetée s'élève à 1 841,49 m², ce qui imposerait en principe la réalisation de 37 places de stationnement, le projet comporte 39 logements, dont 27 de moins de 50 m² ; que, par suite, ce projet doit comporter 39 places au moins, comme s'accordent d'ailleurs à le rappeler les parties ;

23. Considérant, qu'à l'appui de sa demande, M. [REDACTED] soutient que la construction projetée, qui comporte 41 places de stationnement, devrait néanmoins être regardée comme ne respectant pas cette obligation des lors que devraient être exclues de ce décompte, d'une part, deux places dites « commandées », qui ne sont accessibles que par d'autres places, et, d'autre part, deux places qui seraient exclusivement réservées aux personnes handicapées et relèveraient des parties communes de l'immeuble ; que, toutefois, il ressort des pièces du dossier que ces deux dernières places, qui sont seulement « accessibles » aux personnes handicapées, ne sont pas réservées à l'usage exclusif de ces dernières et constitueront l'annexe privative des logements créés ; qu'ainsi, même à ce pas tenir compte des deux places « commandées », qui ne sont pourtant pas expressément exclues par l'article UA 12, au motif qu'elles ne seraient pas « aisément accessibles » au sens de ces dispositions, la construction projetée comporte, en tout état de cause, un nombre suffisant de places de stationnement ; que le moyen tiré de la méconnaissance dudit article doit, des lors, être écarté ;

S'agissant du moyen tiré de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme :

24. Considérant que M. [REDACTED] reprend, en appel, le moyen tiré de ce que, en délivrant à la SAS Montoit Immobilier le permis de construire contesté, alors que le projet de construction ainsi autorisé serait de nature à porter atteinte à la sécurité publique au regard, d'une part, des risques d'inondation auxquels il est soumis et, d'autre part, des risques pour la circulation qu'il induira, soit en méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, le maire de Gournay-sur-Marne aurait commis une erreur manifeste d'appréciation ; qu'il y a lieu d'écarter ce moyen par adoption des motifs retenus par les premiers juges ;

25. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M. [REDACTED] n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Montreuil n'a pas fait droit, en totalité, à ses conclusions à fin d'annulation ;

Sur l'appel incident :

26. Considérant qu'il résulte des motifs précédemment exposés que la commune de Gournay-sur-Marne est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Montreuil a partiellement annulé les décisions contestées des 27 juin et 24 septembre 2013 ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

27. Considérant, d'une part, que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'il soit mis à la charge de la commune de Gournay-sur-Marne et de la SAS Montoit Immobilier, qui ne sont pas, dans la présente instance, parties perdantes, le versement à M. [REDACTED] d'une somme en remboursement des frais qu'il a exposés et non compris dans les dépens ;

28. Considérant, d'autre part, qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions respectivement présentées par la commune de Gournay-sur-Marne et par la SAS Montoit Immobilier sur le fondement des mêmes dispositions ;

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête de M. [REDACTED], ainsi que la demande qu'avait présentée l'intéressé devant le Tribunal administratif de Montreuil, sont rejetées.

Article 2 : Les conclusions respectivement présentées par la commune de Gournay-sur-Marne et par la SAS Montoit Immobilier sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

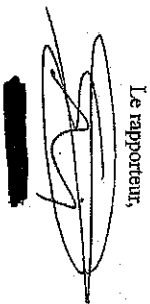
Article 3 : Le jugement rendu par le Tribunal administratif de Montreuil le 30 octobre 2014 sous le n° 1311379 est réformé, sur appel incident de la commune de Gournay-sur-Marne, en ce qu'il a de contraire au présent arrêt.

Article 4 : Le présent arrêt sera notifié à M. Stéphane [REDACTED], à la commune de Gournay-sur-Marne et à la SAS Montoit Immobilier. Copie en sera adressée au procureur de la République près le Tribunal de grande instance de Bobigny.

Délibéré après l'audience du 13 septembre 2018, à laquelle siégeaient :

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

Lu en audience publique, le 27 septembre 2018.

Le rapporteur,


Le président,


Le greffier,



La République mande et ordonne au préfet de la Seine-Saint-Denis en ce qui le concerne ou 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.

Pour expédition conforme
Le greffier,