

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTREUIL**

N°1311379

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

M. [REDACTED]

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Mme [REDACTED]  
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Montreuil

M. [REDACTED]  
Rapporteur public

(2<sup>ème</sup> chambre)

Audience du 16 octobre 2014  
Lecture du 30 octobre 2014

C  
68-03

Vu la requête, enregistrée le 18 novembre 2013, présentée pour M. [REDACTED], élisant domicile 10 avenue Nast à Gournay-sur-Marne (93460), par Me [REDACTED] ; M. [REDACTED] demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté en date du 27 juin 2013, par lequel le maire de Gournay-sur-Marne a délivré à la SAS Montoit Immobilier un permis de construire, ensemble la décision, en date du 24 septembre 2013, par laquelle le maire a rejeté son recours gracieux ;

2°) d'annuler l'arrêté en date du 21 octobre 2013, par lequel le maire de Gournay-sur-Marne a délivré à la SAS Montoit Immobilier un permis modificatif ;

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

Il soutient qu'il n'est pas justifié de la compétence du signataire des arrêtés attaqués ; que l'arrêté du 27 juin 2013 est entaché de vice de procédure dès lors que le dossier a été complété sans nouvelle consultation des services intéressés ; que le dossier de demande s'avère incomplet ; qu'en effet le plan de situation est irrégulier, faute de préciser son échelle et les points et angles des prises de vue permettant de situer le terrain dans son environnement ; que le plan de masse n'est pas coté dans les trois dimensions, ni ne précise les cotes altimétriques par référence au plan de prévention des risques d'inondation de la Marne ; que le plan de masse n'indique pas non plus les réseaux hormis ceux des eaux pluviales et des eaux usées ; que la demande de permis ne précise pas la puissance électrique du projet contrairement aux dispositions de l'article R. 431-5 g) du code de l'urbanisme, de sorte que le gestionnaire du réseau a rendu un avis sur la base d'une hypothèse ; que les plans de coupe AA et BB ne font pas apparaître l'état initial du terrain, en violation de l'article R. 431-10 d) du même code ; que la

notice d'insertion ne fait pas mention de l'existence des pavillons situés dans les abords immédiats du projet ; que celle-ci n'est pas suffisamment précise sur les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement, ni sur ses objectifs en matière de traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer, et sur l'organisation des accès au terrain et aux aires de stationnement ; que le document graphique présentant l'insertion du projet dans son environnement est insuffisant ; que l'article R. 451-2 du code de l'urbanisme a été méconnu dès lors que les photographies présentent des vues insuffisantes des bâtiments à démolir ; que le projet méconnaît l'article UA 1 du règlement de plan d'occupation des sols s'agissant de la chaufferie et des caractéristiques du parking ; qu'il méconnaît l'article UA 4 dès lors que le dossier ne comprend aucune information sur le raccordement en eau potable, ni aucune indication quant aux aménagements propres à éviter le reflux éventuel d'eaux d'égout et aux dispositifs de prévention en matière de ruissellement des eaux pluviales ; qu'il méconnaît les dispositions de l'article UA 7 imposant une marge recul de 2,50 mètres par rapport à la limite séparative nord du terrain ; que l'article UA 12 est méconnu ; que le permis est entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme en ce que le projet est situé en zone de risque d'inondation et que l'accès au parking n'est pas sécurisé ; que le projet porte atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;

Vu les décisions attaquées ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 19 juin 2014, présenté pour la commune de Gournay-sur-Marne, par Me [REDACTED] ; elle conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge du requérant au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient que le requérant ne justifie pas d'un intérêt pour agir contre les décisions attaquées ; que le signataire des permis attaqués a été habilité par arrêté du maire du 15 avril 2008 ; que les modifications apportées au dossier de permis initial sont marginales et ne nécessitaient pas de consulter à nouveau les services concernés ; que le plan de situation est suffisamment précis ; que les articles R. 431-7 et A. 431-9 du code de l'urbanisme n'imposent pas qu'il précise les points et angles des prises de vue ; que ces derniers figurent sur le plan de masse ; que les photographies ont permis au service instructeur d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement ; que le plan de masse est coté dans les trois dimensions ; que les cotes « NGF » et les raccordements aux réseaux figurent au dossier de permis modificatif ; que l'absence de mention de la puissance de raccordement au réseau électrique dans le dossier de demande n'a pas empêché l'instruction de la demande par le service concerné ; que le profil du terrain n'étant pas modifié, les plans de coupe ne sont pas entachés d'irrégularité ; que la notice est suffisamment précise ; que les représentations graphiques du projet et des bâtiments à démolir sont suffisantes ; que le moyen tiré de la violation de l'article UA 1 est inopérant dès lors que cet article a été modifié par la délibération du 7 février 2013 ; que le cuvelage de la chaufferie est imposé par les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation de la Marne ; que les caractéristiques du parking permettent son évacuation et le dépannage des véhicules ; que le projet ne méconnaît pas l'article UA 4 en ce qu'il prévoit le raccordement en eau potable, tel qu'il ressort du plan de masse du permis modificatif ; que le dossier ne devait pas comporter d'éléments précis quant aux dispositifs liés à l'assainissement ; que le moyen tiré de l'absence de dispositif d'évacuation des eaux pluviales manque en fait dès lors que trois collecteurs d'eaux de pluie et 477 m<sup>2</sup> d'espaces verts sont prévus et que le projet n'augmente pas l'imperméabilisation existante ; que les articles UA 7 et UA 12 sont respectés ; que le maire n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation au regard du risque d'inondation et des conditions de circulation au droit du terrain, ni sur l'atteinte portée à l'intérêt des lieux avoisinants ;

Vu le mémoire, enregistré le 17 juillet 2014, présenté pour la société Montoit Immobilier, représentée par son président, par Me [REDACTED] ; elle conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 5 000 euros soit mise à la charge du requérant au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient que le requérant ne dispose pas d'un intérêt pour agir contre le permis attaqué, celui-ci ne lui causant aucun désagrément ; que le moyen tiré de l'incompétence du signataire manque en fait ; que les modifications apportées par les pièces complémentaires du dossier ne nécessitaient pas de consulter à nouveau les services intéressés ; que le plan de situation est régulier ; que les points et angles de vues sont reportés sur le plan de masse ; que le plan de masse est coté dans les trois dimensions contrairement à ce que soutient le requérant ; que le moyen tiré de l'absence d'indication des cotes en référence au plan de prévention des risques d'inondation de la Marne manque en fait ; que le permis modificatif fait apparaître les modalités de raccordement aux réseaux publics ; que l'absence d'indication de la puissance de raccordement électrique est sans influence sur la décision du maire ; que le profil du terrain naturel n'est pas modifié par le projet ; que la notice est suffisante, ainsi que les autres pièces du dossier, pour apprécier l'insertion du projet dans son environnement, ses abords, l'organisation des accès au terrain et le traitement des espaces libres ; que les documents graphiques permettent d'apprécier de manière suffisante l'insertion du projet ; que les photographies des bâtiments à démolir sont également suffisantes ; que le moyen tiré de la violation de l'article UA 1 du plan d'occupation des sols est inopérant, les dispositions invoquées n'étant plus en vigueur ; que l'arrêté contient les prescriptions nécessaires au respect du plan de prévention des risques d'inondation de la Marne ; que la configuration du parc de stationnement n'est pas de nature à gêner le dépannage et l'évacuation des véhicules ; que le plan de masse indique les modalités de raccordement aux réseaux publics ; qu'aucune disposition du code de l'urbanisme n'impose de décrire les méthodes de construction du bâtiment, tels que l'existence de clapets anti-retour ; que le projet n'engendrera aucune charge supplémentaire sur le réseau de collecte des eaux pluviales et comprend des espaces verts ; que l'article UA 4 n'est dès lors pas méconnu ; que l'article UA 7 est respecté dès lors qu'il n'impose pas de retrait sur la totalité d'une limite séparative ; que l'article UA 12 est respecté, toutes les places de parking devant être prises en compte ; que le projet ne comporte aucun risque pour la sécurité, ni en termes de présence d'un parking souterrain, ni en termes de circulation ; que l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme n'est donc pas méconnu ;

Vu le nouveau mémoire, enregistré le 22 août 2014, présenté pour M. [REDACTED], par lequel il conclut aux mêmes fins que sa requête ;

Il ajoute qu'il a intérêt pour agir contre le permis attaqué ; qu'il n'est pas justifié du caractère exécutoire de l'arrêté de délégation de signature du 15 avril 2008 ; que le projet méconnaît le règlement du plan de prévention des risques d'inondation de la Marne prescrivant un cuvelage étanche ; qu'il méconnaît l'article UA 10 relatif à la hauteur des constructions ; que l'article UA 11 sur les clôtures n'est pas respecté ; qu'il n'est pas justifié d'une étude visant à assurer la protection et la conservation des plantations, ni de la hauteur des arbres à leur plantation, en violation des prescriptions de l'article UA 13 ;

Vu le nouveau mémoire, enregistré le 12 septembre 2014, présenté pour la société Montoit Immobilier, par lequel elle conclut aux mêmes fins que ses précédentes écritures ;

Elle ajoute que l'arrêté de délégation de signature à M. [REDACTED] a été régulièrement transmis au contrôle de légalité ; que la hauteur de la toiture a été réduite en cours d'instruction, de sorte que l'article UA 10 n'est pas méconnu ; que l'article UA 11 n'est pas applicable dès lors

que les segments de clôture conservés n'ont fait l'objet d'aucune modification ; que la nouvelle clôture est plus conforme à ces dispositions ; qu'elle n'était pas tenue de joindre à sa demande une quelconque étude relative aux plantations, de sorte que l'article UA 13 n'a pas été méconnu ; qu'il ressort des indications du plan de masse du permis modificatif que les arbres plantés auront une hauteur de minimum de 2 mètres, conforme à ces dispositions ;

Vu le nouveau mémoire, enregistré le 23 septembre 2014, présenté pour la commune de Gournay-sur-Marne, par lequel elle conclut aux mêmes fins que ses précédentes écritures ;

Elle ajoute que l'arrêté de délégation à M. [REDACTED] en date du 8 décembre 2010 a bien été publié le même jour et transmis au contrôle de légalité ; que l'article UA 4 n'est applicable qu'aux projets d'aménagement au sens du code de l'urbanisme ; que le requérant confond les dispositions relatives aux eaux usées et celles relatives aux eaux pluviales ; que l'article UA 10 n'est pas méconnu comme en témoignent les plans modifiés de coupe AA et BB ; que le projet n'a pas d'effet sur le respect de l'article UA 11, la partie de clôture en contradiction avec cet article étant existante et non modifiée ; que l'article UA 13 est respecté ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 16 octobre 2014 ;

- le rapport de Mme [REDACTED], conseiller ;

- les conclusions de M. [REDACTED], rapporteur public ;

- et les observations de Me [REDACTED] substituant Me [REDACTED] pour la commune de Gournay-sur-Marne et de Me [REDACTED] pour la société Montoit Immobilier ;

Après avoir pris connaissance de :

- la note en délibéré, enregistrée le 17 octobre 2014, présentée pour la société Montoit Immobilier ;

- la note en délibéré, enregistrée le 20 octobre 2014, présentée pour la commune de Gournay-sur-Marne ;

- la note en délibéré, enregistrée le 27 octobre 2014, présentée pour M. [REDACTED] ;

1. Considérant que le maire de Gournay-sur-Marne a, par arrêté du 27 juin 2013, délivré à la société Montoit Immobilier un permis de construire, valant permis de démolir, pour l'édification d'un bâtiment à usage d'habitation comprenant 39 logements, au 12 avenue Nast ; que, par décision du 24 septembre 2013, le maire a rejeté le recours gracieux formé à l'encontre

de ce permis par M. [REDACTED], et par un arrêté du 21 octobre 2013, délivré à la société pétitionnaire un permis modificatif ; que M. [REDACTED] demande l'annulation de l'ensemble de ces décisions ;

Sur l'intérêt pour agir de M. [REDACTED] :

2. Considérant qu'il ressort des pièces versées dans l'instance par M. [REDACTED] que ce dernier est, depuis 2002, propriétaire d'un pavillon sur la parcelle limitrophe de celle supportant le projet en litige ; que, dès lors, le requérant doit être regardé comme ayant un intérêt pour agir contre les décisions attaquées ; qu'il s'ensuit que les fins de non-recevoir soulevées par la commune de Gournay-sur-Marne et la société Montoit Immobilier doivent être écartées ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que M. [REDACTED], conseiller municipal délégué à l'urbanisme, a reçu par arrêté du maire en date du 8 décembre 2010, délégation pour « signer tous les documents administratifs dans le cadre de sa délégation », lequel arrêté comporte la mention « acte rendu exécutoire » et a été publié au registre des arrêtés du maire le 8 décembre 2010 ; que le moyen tiré de l'incompétence du signataire de l'acte attaqué et de ce que l'arrêté de délégation de signature n'aurait pas été rendu exécutoire, doit par suite être écarté ;

4. Considérant, d'une part, que si la régularité de la procédure d'instruction d'un permis de construire requiert la production par le pétitionnaire de l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, le caractère insuffisant du contenu de l'un de ces documents au regard desdites dispositions ne constitue pas nécessairement une irrégularité de nature à entacher d'illégalité l'autorisation contestée si l'autorité compétente est en mesure, grâce aux autres pièces produites, d'apprécier l'ensemble des critères énumérés par les dispositions précitées ; que, d'autre part, lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées les formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif, dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises ; que les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial ;

5. Considérant qu'aux termes de l'article R. 431-7 code de l'urbanisme : « 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 » ; qu'aux termes de l'article A. 431-9 du même code : « (...) le demandeur ou le déclarant doit fournir cinq exemplaires supplémentaires des pièces suivantes : Le plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune, prévu au a des articles R. 431-7 et R. 431-36 ; (...) / Les plans mentionnés aux a et b ci-dessus précisent leur échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord. »

6. Considérant que le document intitulé « plan de situation », joint à la demande de permis initial, comprend un extrait du plan cadastral, une photographie aérienne et un plan des rues avoisinant le terrain ; que, si les plans précités ne mentionnent pas l'échelle utilisée, cette omission n'est pas, en l'espèce, de nature à avoir exercé une influence sur l'instruction du dossier et la décision prise ; que si les points et angles de vue ne sont pas reportés sur ce document, ils figurent sur le plan de masse annexé au permis modificatif délivré le 21 octobre

2013 et sur les documents photographiques eux-mêmes ; que le moyen tiré de l'irrégularité du plan de situation doit par suite être écarté ;

7. Considérant qu'aux termes de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. (...) / 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. / Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.* » ; que l'article 2.1 du plan de prévention des risques d'inondation de la Marne, approuvé par arrêté du préfet de la Seine-Saint-Denis du 15 novembre 2010 dispose que : « *Conformément à l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme, les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire doivent être rattachées au système de nivellement général de la France (NGF) (...).* » ;

8. Considérant que, contrairement à ce que soutient le requérant, il ressort de la lecture du plan de masse « PC 2 » du permis initial que celui-ci est coté dans les trois dimensions ; que si les cotes d'altitude mentionnées sur ce plan, comme sur les plans de coupe où figure également la cote d'inondabilité donnée par le point « PK 162 bis 000 » désigné par le plan de prévention des risques d'inondation de la Marne, ne précisent pas la mention « NGF », l'autorité instructrice pouvait sans ambiguïté considérer que ces cotes se rattachaient au système altimétrique évoqué par le plan de prévention ; que, si le plan de masse initial ne mentionnait pas le raccordement aux réseaux publics autres que celui de l'eau potable et des eaux usées, cette omission a été corrigée par le dossier de permis modificatif ; que, dès lors, le moyen tiré de l'irrégularité du plan de masse doit être écarté ;

9. Considérant qu'aux termes de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme : « *La demande de permis de construire précise : (...) / g) La puissance électrique nécessaire au projet, lorsque la puissance électrique est supérieure à 12 kilovoltampères monophasé ou 36 kilovoltampères triphasé* » ;

10. Considérant que, s'il ne ressort pas des pièces du dossier que le pétitionnaire ait précisé la puissance électrique nécessaire au projet, il ressort de l'avis donné par le gestionnaire du réseau, ERDF, le 17 mai 2013, que ce dernier a instruit le dossier sur l'hypothèse d'une puissance de 137 kVA triphasé, laquelle puissance s'impose par les prescriptions auxquelles renvoie l'arrêté du 27 juin 2013 délivrant le permis initial attaqué ; que cette omission a donc été sans effet sur l'instruction du dossier ; que, par suite, le moyen doit être écarté ;

11. Considérant qu'aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend également : (...) / 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* » ;

12. Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le profil du terrain soit modifié par le projet, alors même qu'il prévoit de réaliser un sous-sol sur la quasi-totalité de la parcelle ; qu'ainsi, contrairement à ce que soutient le requérant, le plan de coupe ne devait pas faire figurer l'état initial du terrain pour se conformer aux dispositions précitées ; que le moyen tiré de l'irrégularité du plan de coupe doit être écarté ;

13. Considérant qu'aux termes de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme : « *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. » ; qu'aux termes de l'article R. 431-10 du même code : « Le projet architectural comprend également : (...) / 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 » ;*

14. Considérant qu'il ressort de la lecture de la notice architecturale jointe à la demande de permis initial que celle-ci décline spécifiquement les informations exigées par l'article R.431-8 précité ; qu'en particulier, ce document n'omet pas de mentionner la frange pavillonnaire se situant au nord de la parcelle en son point 1 ; qu'au titre des partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement, si la notice ne décrit pas précisément les constructions avoisinantes, l'autorité compétente pouvait apprécier l'insertion du projet par les documents photographiques joints au dossier, lesquels, s'ils se concentrent, il est vrai, sur les parties sud et ouest du secteur, occupées par des équipements publics et des habitats collectifs, permettent cependant de constater que les parties nord et est comprennent des constructions individuelles, ainsi que le montre également le plan de situation ; que les dispositions précitées n'imposent pas au pétitionnaire de mentionner les objectifs poursuivis notamment dans le traitement des espaces libres et des plantations et de l'organisation des accès au projet, au-delà de la description des partis retenus ; que, si l'accès au parking n'apparaît pas sur le document graphique prévu au c) de l'article R. 431-10, dès lors qu'aucune vue n'est offerte à partir du nord de l'avenue Nast, cet accès apparaît sur les divers plans du dossier, lesquels ont dès lors permis au service instructeur d'apprécier l'organisation et l'aménagement de l'accès à la construction ; qu'il suit de là que les moyens tirés de l'insuffisance de la notice architecturale et des documents graphiques doivent être écartés ;

15. Considérant qu'aux termes de l'article R. 451-2 du code de l'urbanisme applicable aux demandes de permis de démolir : « Le dossier joint à la demande comprend : / a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ; / b) Un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver ; / c) Un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée et leur insertion dans les lieux environnants. » ;

16. Considérant qu'il ressort de la lecture du document « A1/ A2 » composant le dossier de demande de permis de démolir que les photographies jointes, comme les photographies de l'existant du dossier de permis de construire, étaient suffisamment explicites sur les bâtiments à démolir, sans qu'il soit besoin de les représenter depuis l'avenue Nast ; que le moyen doit par suite être écarté ;

17. Considérant que, s'il est constant que certaines pièces du dossier de demande du permis initial ont été modifiées en cours d'instruction, après que les services consultés aient rendu leur avis, il ne ressort pas des pièces du dossier que les modifications apportées rendaient nécessaire une nouvelle consultation de ces services ; que le permis du 27 juin 2013 n'est donc pas entaché d'irrégularité pour ce motif ;

18. Considérant qu'aux termes de l'article UA 1 du plan local d'urbanisme, tel qu'issu de la délibération du 7 février 2013 : « *Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 15 novembre 2010 s'appliquent en zone inondable* » ; que si, aux termes des dispositions de ce plan, des prescriptions sont fixées aux constructeurs en matière notamment de cuvelage étanche des équipements vulnérables, tels que les chaufferies, lorsque ceux-ci sont situés en-dessous de l'altitude des plus hautes eaux connues, de telles dispositions, qui s'imposent aux bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme dans les zones inondables concernées, n'ont pas pour effet de les obliger à produire des pièces qui ne seraient pas expressément exigées par le code de l'urbanisme lors du dépôt de leur demande d'autorisation ; qu'aucune pièce du dossier ne permet de regarder les dispositions précitées comme ayant été méconnues ; qu'ainsi, le permis attaqué ne saurait être regardé comme violant l'article précité au seul motif que le dossier de demande ne comprenait pas d'élément concernant les « prescriptions constructives » du PPRI ; que, par ailleurs, les moyens tirés de la violation des dispositions de l'article UA 1 telles qu'issues de la délibération du 27 septembre 2001, lesquelles n'étaient plus en vigueur, sont en tout état de cause inopérants ;

19. Considérant qu'aux termes de l'article UA 7 du plan local d'urbanisme : « *En zone UA et à l'exception des secteurs UAa et UAb, toute construction à tous niveaux doit être édifiées en ordre continu. C'est-à-dire être contiguë aux limites séparatives touchant une voie, sur une profondeur de 25 m 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 UAa et UAb. 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.* » ;

20. Considérant qu'il est constant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone UAb ; que les dispositions de l'article UA 7 précitées permettent aux constructions dans ce secteur d'être implantées en limite séparative ou en retrait, lequel doit, dans ce cas, respecter la marge définie à cet article ; qu'il ressort des pièces du dossier que la construction projetée est implantée sans retrait sur la limite séparative nord du terrain, sur une longueur de près de 14 mètres ; que, dès lors, et alors même que la façade nord n'est pas implantée en totalité sur cette limite, mais comprend un retrait, lequel respecte d'ailleurs la marge de 8 mètres ci-dessus définie, le projet ne méconnaît pas les dispositions de l'article UA 7 ;

21. Considérant qu'aux termes de l'article UA 10 du plan local d'urbanisme : « *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* » ;

22. Considérant que si le requérant soutient que la hauteur de 13 mètres n'est pas respectée au vu des plans de coupe PC3 et PC4 annexés au permis initial, il ressort des plans de façades PC5, issus des pièces complémentaires déposées le 21 juin 2013, ainsi que des nouveaux plans PC 3 et PC 4 annexés au permis modificatif délivré le 21 octobre 2013, que la hauteur du point culminant a été ramenée à 53,17 mètres NGF, soit à au plus 13 mètres à compter du sol naturel matérialisé entre 40,17 mètres et 40,25 mètres NGF sur les plans PC 5 ; qu'ainsi, le moyen tiré de la violation de l'article UA 10 manque en fait ;

23. Considérant qu'aux termes de l'article UA 11 du plan local d'urbanisme : « *Dans les secteurs UAa et UAb, 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. Dans le cas où le mur bahut est envisagé,*



*la partie supérieure doit être composée de matériaux à claire voie représentant 70% minimum de sa surface résiduelle. (...) » ; que la circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan d'occupation des sols 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 ;*

24. Considérant que si, comme le soutient le requérant, une partie de la clôture donnant sur les avenues Nast et du Maréchal Joffre ne respecte pas la hauteur de deux mètres fixée par l'article UA 11, il est constant que cette partie préexistait et n'est pas modifiée par le projet ; que, par ailleurs, les travaux autorisés par le permis attaqué ont pour effet de ramener cette hauteur en dessous de cette limite sur le restant de la clôture, et ainsi de rendre la construction plus conforme à ces dispositions ; qu'il s'ensuit que le moyen tiré de la violation de l'article UA 11 ci-dessus reproduit, doit être écarté ;

25. Considérant que, selon l'article UA 12 du plan local d'urbanisme relatif au stationnement, la construction projetée doit comprendre « *une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON commencée, et dans tous les cas, une place pour un logement dont la SHON est inférieure à 50 m<sup>2</sup>* », et « *les places de parking doivent être aisément accessibles* » ; qu'il est constant que le projet, qui prévoit 39 logements pour une surface totale de 1841,49 m<sup>2</sup>, devait donc comprendre 39 places ; que s'il en prévoit 41, le requérant soutient que quatre places doivent être déduites de ce total, dès lors que deux places, situées en arrière d'autres places, ne sont pas suffisamment accessibles, et que deux autres places seront réservées aux personnes handicapées ; qu'il résulte de l'article 3 de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 susvisé que les places « adaptées » aux personnes handicapées doivent être au minimum de « *5 % du nombre total des places prévues pour les occupants* », et qu'il ne résulte d'aucun texte que celles-ci ne sont pas utilisables par d'autres personnes ; que, dès lors, à supposer même que deux places doivent être retirées du total des places de stationnement prévues au projet, dès lors qu'elles ne seraient pas aisément accessibles, le nombre total de places de stationnement prévu par le projet est au minimum de 39, conforme à l'obligation imposée par le règlement ; que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UA 12 doit, par suite, être écarté ;

26. Considérant que, selon l'article UA 13 du plan local d'urbanisme : « *Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations.* » et que « *Dans les secteurs UAa et UAb, la superficie de l'unité foncière doit comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 100 m<sup>2</sup> non bâtie. Lors de leur mise en terre, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.* » ;

27. Considérant que les dispositions précitées de l'article UA 13 ne sauraient être interprétées comme exigeant du pétitionnaire d'un permis de construire d'autres pièces que celles, limitativement exigées par le code de l'urbanisme ; qu'ainsi, la circonstance que le dossier déposé par la société Montoit Immobilier ne comprenne pas une « étude » relative à la conservation des plantations est sans effet sur la légalité du permis accordé ; qu'il ressort par ailleurs du plan de masse modifié, annexé au permis modificatif du 21 octobre 2013, que la hauteur des arbres plantés sera de 2 mètres au minimum ; que les moyens tirés de la méconnaissance de l'article UA 13 doivent par suite être écartés ;

28. Considérant qu'aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de*

*ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »* ; que l'article 2.1 du plan de prévention des risques d'inondation de la Marne dispose que *« la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions doit être supérieure à l'altitude des plus hautes eaux connues »*, que son article 2.2.2 dispose que *« 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 cuvelages étanches »*, et que selon son article 5.2, applicable en zone jaune : *« sont admis (...) les sous-sols à usage uniquement de stationnement »* ;

29. Considérant que le requérant fait valoir que le projet porte atteinte à la sécurité publique dès lors, d'une part, que le parking souterrain, qui comprend la chaufferie, et son entrée sont situés sous la cote des plus hautes eaux connues définie par le plan de prévention des risques d'inondation de la Marne, et que d'autre part, l'accès de ce parking à la voie publique serait dangereux ; qu'en premier lieu, il n'est pas établi que la construction en sous-sol du parking souterrain, laquelle est admise par le plan de prévention des risques d'inondation, soit source de danger en soi, ni la localisation de la chaufferie dans ce sous-sol, dès lors que les dispositions du plan de prévention des risques ont vocation à s'imposer directement au projet, comme en dispose l'arrêté de permis attaqué ; qu'en second lieu, il ne ressort pas des pièces du dossier que les modalités d'accès et de sortie du parking sur l'avenue Nast, lesquelles doivent, en tout état de cause, se conformer aux règles de police de la circulation, soient dangereuses pour la sécurité publique ; que, dès lors, le maire n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;

30. Considérant qu'aux termes de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »* ;

31. Considérant que si le requérant fait valoir l'intérêt architectural que présente la maison vouée à la démolition par le projet, et s'il verse au dossier un avis, sans valeur obligatoire, de la direction régionale des affaires culturelles en date du 17 mai 2011 soulignant cet intérêt, dans le cadre d'une précédente demande de permis de démolir, lequel avis n'a d'ailleurs pas été réitéré dans le cadre du présent projet, il est constant que cette bâtisse ne fait pour autant l'objet d'aucune mesure de protection particulière ; qu'il ressort des pièces du dossier que le projet, qui se situe dans le périmètre de protection des monuments historiques mais en dehors du champ de visibilité, et en limite d'une zone à dominante pavillonnaire qui s'étend au nord-est du terrain d'assiette, en particulier sur l'avenue Nast, est également voisin au sud-ouest, des équipements publics et des habitations collectives de volumes comparables, implantés sur l'avenue du Maréchal Joffre ; qu'ainsi, il n'est pas établi que les lieux avoisinant le projet présenteraient un caractère ou un intérêt particulier au sens de l'article R. 111-21 précité, malgré la présence de pavillons dans ce secteur ; que dès lors, et à supposer soulevé le moyen tiré de l'atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, il ne ressort pas des pièces du dossier que le maire ait commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant les permis attaqués ;

32. Considérant qu'aux termes de l'article UA 4 du règlement annexé au plan local d'urbanisme : *« 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 cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eau d'égout dans les caves, 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 cote, 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 transiter 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. » ;*

33. Considérant qu'ainsi qu'il a été dit au point 8, il ressort de la lecture du plan de masse du permis modificatif que la construction projetée sera raccordée au réseau d'eau potable ; que les dispositions prévues à l'article UA 4 du plan local d'urbanisme, destinées à prévenir les reflux d'eaux d'égout dans les sous-sols des immeubles, ont trait aux règles de construction dont l'autorité compétente, pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, n'a pas à vérifier le respect ; qu'ainsi, la seule circonstance que le dossier de demande ne fait pas apparaître que la construction sera équipée des dispositifs propres à éviter les reflux d'eaux d'égout, notamment dans le parking en sous-sol, n'est pas en soi de nature à faire regarder le projet comme méconnaissant les dispositions en cause, alors qu'au demeurant, ces éléments ne figurent pas au nombre des pièces exigées, et limitativement énumérées, par le code de l'urbanisme ;

34. Mais considérant qu'en revanche, il ressort des pièces du dossier que, par son emprise au sol et la création d'un sous-sol sur la quasi-totalité de la parcelle, le projet de construction aura nécessairement pour effet d'imperméabiliser une grande partie du terrain, en augmentation significative par rapport à la situation antérieure ; qu'alors que les plans font apparaître trois collecteurs d'eaux pluviales, ces dispositifs ayant pour objet de déverser ces eaux dans le réseau public ne s'assimilent pas à des dispositifs de rétention ; que le dossier ne fait état d'aucune quantification de l'imperméabilisation de la surface et du ruissellement engendré ; que dès lors, si 477 m<sup>2</sup> d'espaces verts essentiellement sur dalle sont prévus au projet, il n'est pas établi que ce seul dispositif permet de regarder la construction projetée comme étant conforme aux dispositions de l'article UA 4 imposant la mise en place de techniques de rétention ou de non-imperméabilisation en cas de rejet supplémentaire ; que, dès lors, M. ██████████ est fondé à soutenir que le permis délivré, en l'état du dossier, méconnaît l'article UA 4 ;

35. Considérant, qu'en application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est susceptible de fonder, en l'état du dossier, l'annulation de la décision attaquée ;

36. Considérant qu'il résulte des motifs du présent jugement que le permis accordé le 27 juin 2013 à la société Montoit Immobilier est entaché de violation de l'article UA 4 du plan local d'urbanisme relatif au rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement ; qu'un tel vice, régularisable par la délivrance d'un permis modificatif, n'est susceptible que d'entraîner l'annulation partielle de l'arrêté du 27 juin 2013 ; que cette annulation partielle n'entraîne pas l'annulation du permis modificatif accordé le 21 octobre 2013, lequel avait pour seul objet la rectification des hauteurs des plans de coupe ;

37. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M. ██████████ est seulement fondé à demander l'annulation l'arrêté du 27 juin 2013 en tant qu'il méconnaît l'article UA 4 du plan local d'urbanisme, et de la décision du 24 septembre 2013 par laquelle le maire a rejeté son recours gracieux ;

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

38. 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 M. [REDACTED], qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, les sommes que la commune de Gournay-sur-Marne et la société Montoit Immobilier demandent au titre des frais exposés par elles dans la présente instance ; qu'il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la commune de Gournay-sur-Marne et de la société Montoit Immobilier la somme de 750 euros chacune au titre des frais exposés par M. [REDACTED] et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté en date du 27 juin 2013 par lequel le maire de Gournay-sur-Marne a délivré à la société Montoit Immobilier un permis de construire, ensemble la décision de rejet du recours gracieux en date du 24 septembre 2013, sont annulés en tant que ces décisions méconnaissent l'article UA 4 du plan local d'urbanisme de la commune, relatif au rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.

Article 2 : La commune de Gournay-sur-Marne versera à M. [REDACTED] une somme de 750 (sept-cent-cinquante) euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La société Montoit Immobilier versera à M. [REDACTED] une somme de 750 (sept-cent-cinquante) euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 5 : 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 16 octobre 2014, à laquelle siégeaient :

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

Lu en audience publique le 30 octobre 2014.

Le rapporteur,

Le président,

Signé

Signé

Le greffier,

Signé

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.