

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTREUIL**

N° 2014497

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Mme [REDACTED]

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. [REDACTED]  
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Montreuil,

M. [REDACTED]  
Rapporteur public

(2<sup>me</sup> chambre),

Audience du 2 décembre 2021  
Lecture du 16 décembre 2021

68-03  
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et deux mémoires enregistrés les 18 décembre 2020, 9 septembre et 14 octobre 2021, Mme [REDACTED], représentée par Me [REDACTED], demande au Tribunal :

1°) d'annuler la décision n° U-2020-56 du 18 août 2020 par laquelle le maire de la commune de Gournay-sur-Marne a délivré, au bénéfice de la SCI du 60, un permis de construire autorisant la transformation d'une maison individuelle sise 60 boulevard du Bel air, en immeuble d'habitation collectif comprenant sept logements, ensemble la décision du 7 décembre 2020 rejetant son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Gournay-sur-Marne la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient :

- que la décision attaquée a été signée par une autorité incompétente pour ce faire ;
- que la décision attaquée est entachée d'erreur de droit dès lors qu'il appartenait au maire de rejeter la demande du pétitionnaire, laquelle ne tendait pas à la régularisation de l'ensemble des modifications précédemment apportées à l'édifice sans autorisation ; qu'en toute état de cause, une telle régularisation n'est pas possible s'agissant de l'extension du garage réalisée en méconnaissance des règles de retrait par rapport aux limites séparatives ;
- qu'elle est également entachée d'erreur de droit au regard des dispositions de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme, dès lors que le projet autorisé par l'acte attaqué, qui implique

la démolition de plusieurs façades et de la toiture des constructions existantes, nécessite l'obtention d'un permis de démolir ;

- qu'elle méconnaît l'article UG.4 du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne dès lors, d'une part, qu'il n'est pas démontré que le projet, qui n'est pas desservi par le réseau d'évacuation des eaux pluviales, est pourvu d'un système d'infiltration à même de traiter l'intégralité des eaux de pluie ; et que, d'autre part, le projet ne prévoit pas la réalisation d'un local destiné à entreposer les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ;

- qu'elle méconnaît l'article UG.7 du plan local d'urbanisme dès lors que la construction projetée, située sur un terrain d'une largeur supérieure à 15 mètres, n'est pas implantée en retrait des deux limites séparatives.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 20 juillet et 5 octobre 2021, la commune de Gournay-sur-Marne, représentée par Me [REDACTED], demande au tribunal de rejeter la requête et de mettre à la charge de la requérante la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient qu'aucun des moyens de la requête n'est fondé.

Par un mémoire enregistré le 11 septembre 2021, la SCI du 60, représentée par son gérant en exercice, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de la requérante la somme de 1 860,80 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que la requête est irrecevable, et qu'aucun de ses moyens n'est fondé.

La commune de Gournay-sur-Marne a produit une note en délibéré, enregistrée le 3 décembre 2021.

Vu :

- la décision attaquée ;
- l'avis envoyé aux parties, en date du 10 septembre 2021, 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 troisième trimestre 2021 et que la clôture d'instruction était susceptible d'intervenir à compter du 27 septembre 2021 ;
- l'ordonnance du 25 octobre 2021 portant clôture immédiate de l'instruction ;
- les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'environnement ;
- le plan local d'urbanisme de la commune de Gournay-sur-Marne, approuvé par la délibération du conseil de territoire de Grand Paris-Grand Est du 18 octobre 2016 ;
- 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 ;
- les conclusions de M. [REDACTED], rapporteur public ;
- et les observations de Me [REDACTED] substituant Me [REDACTED] pour la requérante, de Me [REDACTED] substituant Me [REDACTED] pour la commune de Gournay-sur-Marne, et de M. [REDACTED] représentant la SCI 60.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté n° U-2020-56 du 18 août 2020, le maire de la commune de Gournay-sur-Marne a délivré, au bénéfice de la SCI du 60, un permis de construire autorisant la transformation d'une maison individuelle sise 60 boulevard du Bel air, en immeuble d'habitation collectif comprenant sept logements. Mme [REDACTED] demande l'annulation de cet arrêté, ensemble la décision du 7 décembre 2020 rejetant son recours gracieux.

Sur la recevabilité de la requête :

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation ».

3. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient au requérant de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient ensuite au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Il appartient enfin au juge de former sa conviction sur la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe d'un intérêt à agir, lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet.

4. En l'espèce, la société pétitionnaire fait valoir que Mme [REDACTED], pourtant voisine immédiate du projet, n'a pas intérêt à agir contre l'arrêté litigieux. Toutefois, le projet contesté a notamment pour objet la surélévation de la bâtisse préexistante sur le terrain d'assiette qui est accolée au mur pignon de la maison de la requérante, implantée sur la limite séparative. Il aura ainsi pour effet d'obstruer les pavés de verre situés sur ce mur pignon apportant de la luminosité au sein du salon et de la cage d'escalier de Mme [REDACTED]. La réalisation de ce projet a par ailleurs pour conséquence de transformer une maison individuelle en immeuble d'habitation collectif et de multiplier les vues directes sur le terrain de la requérante. Dès lors, les travaux litigieux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien détenu par Mme [REDACTED]. La fin de non-recevoir opposée ne peut ainsi qu'être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

- Sur le champ de la demande d'autorisation d'urbanisme :

5. En premier lieu, aux termes de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme : « *Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire. Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis* ». Et aux termes de l'article R. 421-14 : « *Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires : /a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ; /b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ; /c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ; /d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4. Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal* ».

6. Lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de déposer une déclaration ou de présenter une demande de permis portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé. Il en va ainsi même dans le cas où les éléments de construction résultant de ces travaux ne prennent pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation. En revanche, une telle exigence ne trouve pas à s'appliquer dans le cas où les travaux effectués sans autorisation concernent d'autres éléments bâtis sur le terrain d'assiette du projet si le permis demandé ne porte pas sur ces éléments distincts du projet, sauf si ces derniers forment avec la construction faisant l'objet de la demande d'extension, en raison de liens physiques ou fonctionnels entre eux, un ensemble immobilier unique.

7. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que M. [REDACTED] propriétaire du terrain d'assiette du projet et gérant de la SCI du 60, a déposé le 22 juillet 2004 une déclaration préalable de travaux visant à l'agrandissement du garage de la maison sise sur ce terrain, déclaration à laquelle le maire de Gournay-sur-Marne ne s'est pas opposé. Il ressort en outre des éléments versés aux débats qu'alors que les plans joints à cette déclaration ne faisaient pas figurer d'ouverture sur la façade nord de ce garage, la requérante démontre qu'une fenêtre et une porte y ont en réalité été percées, sans autorisation. Dès lors qu'il résulte du dossier annexé à l'arrêté attaqué que ces ouvertures, dont il n'est pas établi qu'elle auraient été percées plus de dix années avant le dépôt de la demande, sont conservées par le projet approuvé, le maire était tenu de refuser l'autorisation sollicitée, celle-ci ne tendant pas explicitement à la régularisation des modifications précédemment apportées à l'édifice sans autorisation, sans que n'ait d'influence la circonstance que les plans joints à ce dossier font figurer cette porte et cette fenêtre.

- Sur la conformité du projet au plan local d'urbanisme :

8. En premier lieu, aux termes de l'article UG.4 : « *Excepté pour les constructions à usage d'habitation individuelle, des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents et doivent représenter 0.5m<sup>2</sup>/logement (...)* ». Il résulte de ces dispositions, qui sont fondées sur des considérations d'hygiène, de salubrité publique et d'esthétique, que, pour les constructions qui ne constituent pas une habitation individuelle, l'espace destiné à accueillir les conteneurs de déchet doit être bâti et fermé.

9. Il ressort du dossier annexé à l'arrêté contesté que le projet, qui porte sur une habitation collective, prévoit l'aménagement d'une aire de 6 m<sup>2</sup>, au droit de la clôture séparant le terrain d'assiette du boulevard du Bel air, destinée à accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets. Toutefois, dès lors que cet aménagement extérieur ne comporte aucun élément bâti, il ne saurait être regardé comme conforme aux dispositions précitées. Il s'ensuit que Mme [REDACTED] est fondée à soutenir que l'arrêté attaqué méconnaît pour cette raison l'article UG.4 du plan local d'urbanisme applicable.

10. En second lieu, d'une part, aux termes de l'article UG.7 du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne, s'agissant des constructions nouvelles : « *Les constructions sont édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter du retrait obligatoire de 5 mètres (soit 20 + 5 = 25 mètres par rapport à l'alignement), et il est possible d'implanter la construction soit : en limites séparatives, sur les deux limites latérales lorsque la largeur de façade de l'unité foncière n'excède pas 12 mètres, sur une seule limite latérale lorsque la largeur de façade est supérieure à 12 mètres mais n'excède pas 15 mètres, en retrait de 2.5 mètres des limites séparatives latérales lorsque la façade est supérieure à 15 mètres* ». D'autre part, aux termes de l'article UG.7 du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne, s'agissant des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions applicables aux constructions nouvelles : « *L'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation, des équipements collectifs et leurs annexes, peuvent être autorisés à condition qu'elle réponde à l'une au moins des règles suivantes : /Extension et surélévation autorisée au-delà de la bande des 20 mètres : Si la construction existante est dans l'une au moins des situations suivantes : située en fond de parcelle, située sur une limite séparative, située en tout ou partie au-delà de la bande des 20 mètres. Les autres articles du présent règlement doivent néanmoins être respectés. /Extension et surélévation autorisée dans la bande des 30 mètres : Si la construction existante a été autorisée antérieurement à la date du 16 novembre 1973. L'extension et la surélévation non conforme à l'article 7.1.2., faisant l'objet de la demande d'autorisation, soit située dans une marge de 30 mètres à compter de l'alignement de la voie. Les autres articles du présent règlement doivent néanmoins être respectés. L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir au moins la marge de retrait existante du bâtiment* ».

11. Il est en l'espèce constant que le terrain d'assiette du projet présente une largeur de 23,93 mètres, que le bâtiment modifié par l'opération est situé dans la bande de constructibilité de 20 mètres à compter du retrait de 5 mètres à partir de l'alignement du boulevard du Bel air, et qu'il est implanté sur la limite séparative est, en non-conformité avec les dispositions précitées, qui imposent un retrait de 2,5 mètres des limites séparatives latérales lorsque la façade est supérieure à 15 mètres. Si l'article UG.7 prévoit des règles spécifiques pour l'extension ou la surélévation dans la bande des 30 mètres des constructions existantes qui ne respectent pas les règles d'implantation applicables aux constructions nouvelles, ces dérogations, et notamment celle subordonnée à la condition que « l'extension et la surélévation non conforme à l'article 7.1.2, faisant l'objet de la demande d'autorisation, soit située (sic) dans une marge de 30 mètres à

compter de l'alignement de la voie », alors au surplus que l'article 7.1.2 ne peut être identifié dans le règlement, ne peuvent être appliquées au projet en raison de leur caractère inintelligible.

12. Par ailleurs, 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. Il résulte de ce qui précède que le projet comprend la surélévation du garage de la maison préexistante, irrégulièrement implantée sur la limite séparative est. Ces travaux n'étant pas étrangers aux dispositions de l'article UG.7 précitées et n'ayant pas pour objet de rendre le bâtiment plus conforme à celles-ci, Mme [REDACTED] est fondée à soutenir que l'arrêté autorisant le projet est à ce titre également illégal.

13. Aux termes de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme : « *Lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne la suspension, la juridiction administrative se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension, en l'état du dossier* ». Aucun autre moyen n'est susceptible de fonder, en l'état du dossier, l'annulation de la décision attaquée.

14. Certaines illégalités retenues ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'une mesure de régularisation en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ou d'une annulation partielle en application de l'article L. 600-5 du même code. Par suite, Mme [REDACTED] est fondée à demander l'annulation de l'arrêté attaqué, ensemble la décision du 7 décembre 2020 rejetant son recours gracieux.

#### Sur les frais liés à l'instance :

15. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation* ».

16. D'une part, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Gournay-sur-Marne le versement à la requérante de la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 précité du code de justice administrative.

17. D'autre part, 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 requérante, qui n'est pas partie perdante dans la présente instance, la somme demandée par la commune de Gournay-sur-Marne et par la SCI du 60 au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

**DECIDE :**

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté n° U-2020-56 du 18 août 2020 par lequel le maire de la commune de Gournay-sur-Marne a délivré, au bénéfice de la SCI du 60, un permis de construire autorisant la transformation d'une maison individuelle sise 60 boulevard du Bel air, en immeuble d'habitation collectif comprenant sept logements, est annulé, ensemble la décision du 7 décembre 2020 rejetant le recours gracieux de Mme Bekhti.

Article 2 : La commune de Gournay-sur-Marne versera à Mme [REDACTED] la somme de 2 000 (deux mille) euros en application de l'article L. 761-1 précité du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Gournay-sur-Marne et par la SCI du 60 au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à Mme [REDACTED], à la commune de Gournay-sur-Marne, et la SCI du 60.

Délibéré après l'audience du 2 décembre 2021, à laquelle siégeaient :

- Mme [REDACTED], présidente,
- Mme [REDACTED], première conseillère,
- M. [REDACTED], premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 16 décembre 2021.

Le rapporteur,

La présidente,

Signé

Signé

[REDACTED]

[REDACTED]

La greffière,

Signé

[REDACTED]

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.