

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTREUIL

N° 2012228

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. _____
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Montreuil,

(2^{ème} chambre),

M. _____
Rapporteur public

Audience du 2 décembre 2021
Décision du 16 décembre 2021

68-03
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés les 9 novembre 2020 et 30 juillet 2021, _____, Mme _____ et Mme _____, représentées par Me _____, demandent au Tribunal :

1°) d'annuler la décision n° U-2020-17 du 9 juin 2020 par laquelle le maire de la commune de Gournay-sur-Marne a délivré, au bénéfice de la SCCV Gournay 1, un permis de construire autorisant la démolition de cinq maisons individuelles sises sur les parcelles situées 12 à 20 chemin du Bel air, et l'édification sur ce terrain d'un immeuble d'habitation collectif comprenant soixante-six logements, ensemble la décision du 8 septembre 2020 rejetant leur 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.

Elles soutiennent :

- que la décision attaquée a été signée par une autorité incompétente pour ce faire ;
- qu'elle méconnaît les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme au regard du risque généré par l'imperméabilisation des sols qu'entraîne le projet de construction en cause, quand bien même son terrain d'assiette, situé dans une rue en pente, n'est pas concerné par

le plan de prévention des risques d'inondation par débordement direct de la Marne ; qu'environ 80 % du territoire de Gournay-sur-Marne est classé en zone inondable par ce document ; qu'aucun réseau d'évacuation des eaux pluviales n'existe sur le chemin du Bel air, le ruissellement de ces eaux générant l'inondation des rues situées en contrebas ; que la saturation du réseau d'assainissement communal a été mentionnée par la direction de l'eau et de l'assainissement dans son avis rendu sur le projet, ainsi que par le maire dans un courrier adressé en 2018 aux autorités de l'Etat, alertant sur la nécessité de maîtriser l'urbanisation au sein de la commune ;

- que la décision attaquée est dépourvue de base légale dès lors qu'elle est fondée sur les dispositions du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne applicables à la zone UB, entachées d'erreur manifeste d'appréciation au regard du risque d'inondation dans le secteur en cause ; qu'il en est ainsi de l'article UB.7, qui permet l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement, sans respiration, de l'article UB.10 qui autorise l'édification d'immeubles de 13 mètres de hauteur, et de l'article UB.13 n'imposant l'aménagement d'espaces verts que de 40 % de la surface non bâtie, sans aucun coefficient minimal d'espace en pleine terre, permettant ainsi la création de sous-sol totaux affectés au stationnement automobile ; que ce secteur, principalement pavillonnaire, était antérieurement classé en zone UG du plan d'occupation des sols de Gournay-sur-Marne, dont les dispositions concernant l'implantation, l'emprise au sol et la hauteur des constructions, ainsi que les obligations d'aménagement en espaces verts, sont méconnues par le projet litigieux ;

- que l'arrêté contesté méconnaît les dispositions de l'article UB.6 du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne dès lors que les escaliers extérieurs situés en façade sur rue ne sont pas implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement ;

- qu'il méconnaît également l'article UB.7 du plan local d'urbanisme dès lors que la pergola recouvrant la rampe d'accès au parking souterrain, composée de murs pleins supportant des poutres en béton, est située à moins de 8 mètres de la limite de fond de parcelle ; qu'il en va de même de l'escalier de secours de ce parking, indissociable de la construction, situé à 2,50 mètres de la limite de fond de terrain ;

- que le projet n'est pas conforme à l'article UB.9 de ce plan local d'urbanisme, dès lors que l'emprise au sol mentionnée dans le dossier de permis de construire n'inclut pas la pergola surmontant la rampe d'accès au parking.

Par deux mémoires enregistrés les 8 décembre 2020 et 1^{er} septembre 2021, la SCCV Gournay 1, représentée par Me [REDACTED], conclut :

1°) au rejet de la requête ou, à défaut, que le tribunal prononce une annulation partielle ou sursoie à statuer en vue de permettre la régularisation de la décision attaquée, sur le fondement des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ;

2°) à ce que soit mise à la charge des requérantes la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que la requête est irrecevable en tant qu'elle est présentée par Mme [REDACTED], et qu'aucun de ses moyens n'est fondé.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 5 juillet et 25 août 2021, la commune de Gournay-sur-Marne, représentée par Me [REDACTED], demande au tribunal de rejeter la requête et de mettre à la charge des requérantes la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que la requête est irrecevable en tant qu'elle est présentée par Mme [REDACTED], et qu'aucun de ses moyens n'est fondé.

Vu :

- la décision attaquée ;
- l'avis envoyé aux parties, en date du 7 juillet 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 second semestre 2021 et que la clôture d'instruction était susceptible d'intervenir à compter du 1^{er} août 2021 ;
- l'ordonnance du 15 septembre 2021 portant clôture immédiate de l'instruction ;
- les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'environnement ;
- l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2010 approuvant le Plan de prévention du risque d'inondation de la Marne dans le département de la Seine-Saint-Denis ;
- 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 plan d'occupation des sols de la commune de Gournay-sur-Marne, approuvé par la délibération du conseil municipal du 7 février 2013 modifié ;
- 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 les requérantes, de Me [REDACTED] substituant Me [REDACTED] pour la commune de Gournay-sur-Marne, et de Me [REDACTED] pour la SCCV Gournay 1.

Considérant ce qui suit :

1. Par un permis de construire n° U-2020-17 du 9 juin 2020, délivré au bénéfice de la SCCV Gournay 1, le maire de la commune de Gournay-sur-Marne a autorisé la démolition de cinq maisons individuelles sises sur les parcelles situées 12 à 20 chemin du Bel air, et l'édification sur ce terrain d'un immeuble d'habitation collectif comprenant soixante-six logements. L'association [REDACTED] de Gournay-sur-Marne, Mme [REDACTED] et Mme [REDACTED] demandent l'annulation de cet arrêté, ensemble la décision du 8 septembre 2020 rejetant leur recours gracieux. Par un arrêté du 3 novembre 2020, non contesté, le maire de la commune de Gournay-sur-Marne a délivré à la SCCV Gournay 1 un permis de construire modificatif portant notamment sur le traitement paysager et les espaces extérieurs, l'ajout d'un

poste de transformation électrique, la correction de certains plans et la précision d'éléments réglementaires.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

- Sur la compétence de l'auteur de l'acte attaqué :

2. Il ressort des pièces du dossier que Mme Delphine Schlegel, adjoint au maire chargée du cadre de vie et signataire de l'arrêté attaqué, a reçu délégation du maire de Gournay-sur-Marne, à l'effet de « *signer toute pièce en rapport avec sa délégation ayant trait aux travaux, urbanisme, environnement, équipements publics, propreté, déchets et éclairage public, notamment : (...) la signature des (...) permis de construire, permis de démolir (...)* », par arrêté du 2 mai 2016, transmis au contrôle de légalité et affiché le 9 mai 2016. Dès lors, le moyen tiré de l'incompétence du signataire de l'arrêté attaqué doit être écarté comme manquant en fait.

- Sur le risque généré par le projet :

3. 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* ». Aux termes de l'article L. 562-1 du code de l'environnement : « *I.- L'Etat élabore et met en application des plans de prévention des risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones. II.- Ces plans ont pour objet, en tant que de besoin : /1° De délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles, pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ; /2° De délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1° ; /3° De définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ; /4° De définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs* ». Et aux termes de l'article L. 562-4 du code de l'environnement : « *Le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au plan local d'urbanisme, conformément à l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme* ».

4. Pour apprécier si les risques d'atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique justifient un refus de permis de construire sur le fondement des dispositions précitées de l'article R. 111-2

du code de l'urbanisme, il appartient à l'autorité compétente en matière d'urbanisme, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de tenir compte tant de la probabilité de réalisation de ces risques que de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent. La circonstance qu'un plan de prévention du risque inondation ait précédemment classé le terrain d'assiette d'un projet en zone constructible n'est pas de nature, par elle-même, à faire obstacle à ce qu'un refus de permis soit opposé sur le fondement des dispositions précitées.

5. En l'espèce, s'il est constant que la grande majorité du territoire de Gournay-sur-Marne est classée en zone inondable par le plan de prévention du risque inondation par débordement direct de la Marne, il ressort des pièces du dossier, et des mentions mêmes de la requête, que le terrain d'assiette du projet est situé sur les hauteurs de Gournay-sur-Marne, dans un secteur non identifié par ce document comme présentant un risque d'inondation, où les constructions nouvelles doivent être soumises au respect de prescriptions d'urbanisme et constructives spéciales pour prévenir ce risque. Or, il n'est pas soutenu par les requérantes que les dispositions réglementaires de ce plan ne seraient pas adéquates pour encadrer l'édification de nouvelles constructions sur le territoire de Gournay-sur-Marne sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Par ailleurs, si les requérantes font valoir qu'aucun réseau d'évacuation des eaux pluviales n'existe sur le chemin du Bel air, dont la pente entraîne un ruissellement de ces eaux susceptible de générer l'inondation des rues situées en contrebas, il ressort des pièces annexées au permis contesté que le projet comprend trois puisards ainsi qu'un bassin de rétention végétalisé, permettant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Dès lors qu'il n'est pas démontré que cette solution serait insuffisante ou inadaptée, le moyen tiré de ce que l'autorisation d'urbanisme contestée aurait été délivrée en méconnaissance des dispositions précitées de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme doit être écarté.

- Sur la légalité du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne :

6. Si un permis de construire ne peut être délivré que pour un projet qui respecte la réglementation d'urbanisme en vigueur, il ne constitue pas un acte d'application de cette réglementation. Par suite, un requérant demandant l'annulation d'un permis de construire ne saurait utilement se borner à soutenir qu'il a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal, quelle que soit la nature de l'illégalité dont il se prévaut. Cependant, la déclaration d'illégalité d'un document d'urbanisme ayant, au même titre que son annulation pour excès de pouvoir, pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur, il peut dès lors être utilement soutenu devant le juge qu'un permis de construire a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal, à la condition que le requérant fasse en outre valoir que ce permis méconnaît les dispositions pertinentes ainsi remises en vigueur.

7. En l'espèce, il est constant que le chemin du Bel air, majoritairement composé de maisons individuelles, était déjà classé en zone U par le plan d'occupation des sols antérieurement en vigueur, et que les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme approuvé le 18 octobre 2016, applicables à la zone UB, visent à densifier cette zone, en permettant notamment l'édification de constructions d'une emprise plus importante. Il résulte par ailleurs de ce qui précède que, contrairement à la majeure partie du territoire de Gournay-sur-Marne, le chemin du Bel air, situé sur les hauteurs de cette commune, n'est pas situé au sein d'une zone désignée comme inondable par le PPRI par débordement direct de la Marne. Dès lors, la circonstance tirée de ce que règlement du plan local d'urbanisme applicable à la date de la décision attaquée n'impose que « 40% au moins de la superficie non bâtie de chaque unité foncière doivent être aménagés en espaces verts », sans prévoir de surface de pleine terre permettant le drainage des eaux, n'est pas de nature à entacher d'erreur manifeste d'appréciation

le classement en zone UB de ce secteur. Il en va de même de la circonstance que les dispositions applicables en zone UB permettent l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement, et l'édification d'immeubles de 13 mètres de hauteur, caractéristiques sans incidence sur le taux d'imperméabilisation des sols.

- *Sur la conformité du projet au plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne :*

8. 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 des 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. 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.

9. En premier lieu, aux termes de l'article UB.6 du règlement du plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne : « *Les constructions nouvelles, hors clôtures et annexes s'implantent avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (...)* ». Le lexique compris dans ce règlement définit les annexes comme toute « *Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente* ».

10. Il ressort des pièces du dossier, et notamment du « plan de coupe BB » annexé au permis de construire modificatif délivré à la société Gournay 1 le 3 novembre 2020, que la construction litigieuse présente un gabarit en R+3, le plancher du rez-de-chaussée étant situé, à la suite d'un affouillement du sol, sous le niveau du terrain naturel avant travaux. Il résulte en outre des mêmes éléments que si la façade de l'édifice est implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement du chemin du Bel air, deux escaliers d'accès au parking souterrain sont implantés à l'alignement de cette voie. Il ressort également des pièces du dossier que si ces escaliers sont situés sous le niveau du terrain naturel avant travaux, ils ne seront, du fait de l'affouillement prévu par le projet, pas enterrés au terme de celui-ci. Toutefois, dès lors que ces escaliers, éléments bâtis dépendants et complémentaires du bâtiment principal dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente, revêtent le caractère d'une construction annexe au sens du plan local d'urbanisme applicable, leur implantation au sein de la bande de retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement ne constitue pas une méconnaissance des dispositions de l'article UB.6. Il s'ensuit que le moyen soulevé à ce titre ne peut qu'être écarté.

11. En deuxième lieu, d'une part, aux termes de l'article UB.7 du plan local d'urbanisme applicable, s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales : « *Pour les constructions édifiées dans une bande de 20 mètres à compter du retrait obligatoire de 5 mètres (soit 25 m), l'implantation est réalisée soit : /sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle, /en retrait de 2.50 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives (...)* ».

12. Dès lors qu'il résulte du dossier de permis de construire modificatif que la pergola recouvrant la rampe d'accès au parking souterrain est constituée d'une structure en bois et en câbles métalliques végétalisée, cet élément paysager, qui ne constitue pas une partie de la construction, ne doit pas être pris en compte pour l'application des règles de d'implantation par rapport aux limites séparatives.

13. D'autre part, aux termes du même article, s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives autres que latérales, et notamment de fond de parcelle : « *Pour toutes les zones, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives autres que latérales (...)* ».

14. Il résulte du « plan d'élévation nord » joint au dossier de permis de construire modificatif accordé le 3 novembre 2020 que l'escalier d'accès au parking souterrain situé en fond de parcelle du projet est enterré. Il s'ensuit que cet élément de la construction n'a pas à être pris en compte pour l'application des règles d'implantation.

15. Il résulte de tout ce qui précède que les requérantes ne sont pas fondées à demander l'annulation de l'arrêté attaqué, sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir soulevée en défense.

Sur les frais liés à l'instance :

16. 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* ».

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

18. D'autre part, il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des requérantes les sommes que la commune de Gournay-sur-Marne et la SCCV Gournay 1 demandent en application de l'article L. 761-1 précité du code de justice administrative.

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de Gournay-sur-Marne et la SCCV Gournay 1, en application de l'article L. 761-1 précité du code de justice administrative, sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à l'association [REDACTED] Gournay-sur-Marne, Mme [REDACTED] et Mme [REDACTED], à la commune de Gournay-sur-Marne, et à la SCCV Gournay 1.

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.