

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTREUIL

N° 1703794

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. et Mme [REDACTED]

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme [REDACTED]
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Montreuil

Mme [REDACTED]
Rapporteur public

(2^{ème} chambre)

Audience du 1^{er} février 2018
Lecture du 15 février 2018

68-03-025-02
68-03-03-02-02
D

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire complémentaire, enregistrés les 2 mai 2017 et 22 décembre 2017, M. et Mme [REDACTED], représentés par Me [REDACTED], demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 6 mars 2017 par lequel le maire de Gournay-sur-Marne a délégué à la société anonyme d'IHM France Habitation un permis de construire un ensemble immobilier de 17 logements collectifs et deux maisons individuelles, sur un terrain situé 30, rue du Puits Perdu ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Gournay-sur-Marne une somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les requérants soutiennent que :

- leur requête est recevable ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'incompétence de son signataire ;
- le dossier de demande de permis de construire est incomplet et insuffisant ;
- le permis de construire attaqué est dépourvu de base légale dès lors que le plan local d'urbanisme de Gournay-sur-Marne est illégal ; en effet, le président de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est n'était pas compétent pour prononcer l'ouverture de l'enquête publique, les avis des personnes publiques associées n'étaient pas joints au dossier d'enquête publique, aucune évaluation environnementale n'a été opérée, l'emplacement réservé n°3 est entaché d'erreur manifeste d'appréciation et n'a fait l'objet de justification, ni dans le

N°1703794

2

rapport de présentation, ni dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les objectifs du PADD et le règlement du zonage sont contradictoires, le rapport de présentation méconnaît l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme ;

- le permis de construire attaqué méconnaît les articles UG 6, UG 7, UG 9, UG 10, UG 11 et UG 13 du règlement annexé à l'ancien plan d'occupation des sols de la ville ;
- à titre subsidiaire, le permis de construire méconnaît les articles UB 3, UB 9, UB 11 et UB 15 du règlement annexé au plan local d'urbanisme en vigueur, ainsi que l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Par deux mémoires en défense enregistrés les 2 novembre 2017 et 17 janvier 2018, la commune de Gournay-sur-Marne, représentée par Me [REDACTED], conclut à titre principal, au rejet de la requête et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge des requérants en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et, à titre subsidiaire, à ce que le tribunal fasse application des dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme.

La commune soutient que :

- la requête est irrecevable ;
- aucun des moyens soulevés par les requérants n'est fondé.

Par un mémoire en défense, enregistré le 21 novembre 2017, la société anonyme d'IHM France Habitation, représentée par Me [REDACTED] conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge des requérants sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La société soutient qu'aucun des moyens soulevés par les requérants n'est fondé.

Vu :

- l'arrêté attaqué ;
- l'avis envoyé aux parties, en date du 2 octobre 2017, 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 1^{er} trimestre 2018 et que la clôture d'instruction était susceptible d'intervenir à compter du 22 novembre 2017 ;
- l'ordonnance en date du 7 décembre 2017 portant clôture immédiate de l'instruction ;
- l'ordonnance en date du 3 janvier 2018 portant réouverture de l'instruction et fixant une nouvelle clôture au 18 janvier 2018 à 17 heures.
- les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'environnement ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme [REDACTED] ;
- les conclusions de Mme [REDACTED], rapporteur public ;
- et les observations de Me [REDACTED], représentant M. et Mme [REDACTED], celles de Me [REDACTED], représentant la commune de Gournay-sur-Marne et celles de Me [REDACTED], représentant la société France Habitation.

1. Considérant que M. et Mme [REDACTED] demandent l'annulation de l'arrêté du 6 mars 2017 par lequel le maire de Gournay-sur-Marne a délivré à la société HLM France Habitation un permis de construire un ensemble immobilier composé d'un bâtiment de 17 logements collectifs et de deux maisons individuelles, sur un terrain siné 30, rue du Puits perdu ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Considérant que 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'illegalité 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 ; qu'il ressort des pièces du dossier que, par un arrêté du 20 novembre 2017, le maire de Gournay-sur-Marne a accordé un permis de construire modificatif à la société HLM France Habitation ; que la légalité de l'autorisation d'urbanisme en cause doit ainsi être appréciée en tenant compte des modifications apportées à l'arrêté du 6 mars 2017 par l'arrêté du 20 novembre 2017 ;

En ce qui concerne le moyen tiré de l'incompétence du signataire de l'acte attaqué :

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

4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que Mme Delphine Schlegel, cinquième adjoint au maire et signataire de l'arrêté attaqué, a reçu délégation de fonction et de signature du maire de Gournay-sur-Marne pour les affaires de la commune ayant trait au cadre de vie, notamment pour les fonctions en matière d'urbanisme, par arrêté du 2 mai 2016 transmis au contrôle de légalité et publié le 9 mai 2016 selon les mentions certifiées par le maire portées sur cet acte ; que, par suite, le moyen tiré de l'incompétence de l'autorité signataire de la décision en litige doit être écarté comme manquant en fait ;

En ce qui concerne le moyen tiré du caractère incomplet et insuffisant du dossier de demande de permis de construire :

5. 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. » ;

6. Considérant que la circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible de détacher d'illegalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entraînant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable ;

7. Considérant que si les requérants soutiennent que la notice architecturale est incomplète, en l'absence de description de la végétation existante sur le terrain alors que le terrain dans son état initial comportait de nombreuses plantations dont certaines doivent être conservées, la notice rectifiée jointe au dossier de permis de construire modificatif, qui précise que la végétation existante est composée de pelouse, d'arbustes et de cinq arbres de faible ou moyen développement, comporte lesdites informations ; qu'en outre, le plan de masse joint au dossier de permis de construire modificatif distingue les arbres supprimés, des arbres existants, des arbres à planter ; que, par suite, les requérants ne peuvent utilement soutenir que le dossier de demande de permis de construire était incomplet en ce qu'il ne comportait pas les informations suffisantes à l'appréciation de la conformité du projet à l'article UB 13 du règlement annexé au plan local d'urbanisme ;

En ce qui concerne le moyen tiré de l'illegalité, par la voie de l'exception, du plan local d'urbanisme de la ville :

8. Considérant, en premier lieu, que l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme dispose que : « Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire. » ; qu'aux termes de l'article L. 123-3 du code de l'environnement : « L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise. / Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. (...) » ; que l'article L. 134-9 du code de l'urbanisme prévoit que : « Le conseil de territoire peut décider, après accord de la commune

concernée, d'achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu engagée avant la date de sa création et encore en cours à cette même date. » ;

9. Considérant que, par délibération du 22 décembre 2015 devenue exécutoire le 30 décembre suivant, le conseil municipal de Goumny-sur-Marne, a décidé de confier à l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est l'achèvement de la procédure d'élaboration de son plan local d'urbanisme ; que, par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le président de cet établissement était incompétent pour prescrire, par arrêté du 25 mars 2016, l'ouverture de l'enquête publique ;

10. Considérant, en deuxième lieu, que l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme alors applicable prévoyait que : « Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en outre, les avis recueillis en application des articles L. 121-5, L. 123-8, L. 123-9, et, le cas échéant, du premier alinéa de l'article L. 123-6 / (...) » ;

11. Considérant que les requérants soutiennent que les avis des personnes publiques associées n'ont pas été joints au dossier d'enquête publique ; que, toutefois, la commune produit, d'une part, un bordereau de « pièces du dossier d'enquête publique » intitulé « Goumny-sur-Marne / enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme arrêté par le conseil municipal par délibération du 22 décembre 2015 » mentionnant que le dossier est notamment composé des avis des personnes publiques associées et les personnes publiques consultées, d'autre part, un extrait du rapport du commissaire enquêteur sur l'enquête publique qui précise que « Sur les 32 PPA consultées, dont la liste est en annexe, seules 7 ont répondu dans les délais » et qui reprend le sens et la teneur de chacun des sept avis émis ; que la valeur probante du bordereau produit par la commune ne saurait être remise en cause par l'annexe produite par les requérants qui, si elle ne liste pas les avis des personnes publiques associées, ne se rattache en tout état de cause pas au dossier d'enquête publique mais au rapport du commissaire enquêteur sur cette enquête ; que, par suite, les requérants, qui ne peuvent d'ailleurs nullement soutenir que les avis des personnes publiques associées n'étaient pas joints au rapport du commissaire enquêteur, ne sont pas fondés à soutenir que ces avis n'étaient pas annexés au dossier d'enquête mis à la disposition du public ;

12. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article L. 414-4 du code de l'environnement : « Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après "Évaluation des incidences Natura 2000". 1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; (...) » ; que l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme alors applicable prévoyait que : « (...) / II. — Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants : 1° Les plans locaux d'urbanisme ; a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés. (...) » ; qu'en vertu de l'article R. 121-14 du même code : « (...) / III. — Font l'objet

d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1, à l'occasion de leur élaboration. 1° Les plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I ni du II du présent article, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; (...) » ; qu'enfin, l'article R. 121-14-1 de ce code alors applicable dispose que : « I. - L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée à l'article R. 121-15 décide, au regard des informations fournies par la personne publique responsable en application du II du présent article et des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas / (...) » ;

13. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que, par arrêté du 14 décembre 2015, le préfet a décidé de ne pas soumettre l'élaboration du plan local d'urbanisme à une évaluation environnementale aux motifs, notamment, que, d'une part, le projet n'entraînera pas la consommation d'espaces naturels, la Marne et ses abords étant d'ailleurs classés en zone N, et que, d'autre part, le dossier justifie de l'absence d'incidence sur les sites Natura 2000 et de ce que le projet de document n'est pas susceptible de créer des incidences notables sur l'environnement ; qu'en effet, il résulte de la lecture des parties du rapport de présentation afférentes à l'état initial de l'environnement que le territoire de Goumny-sur-Marne ne comporte aucun périmètre de protection répertorié au réseau Natura 2000 et que seul le site Natura 2000 du parc départemental de la Haute Ile, désigné aussi comme « plaine inondable » au titre de l'inventaire dit « zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I » se situe à proximité de la ville ; que si les requérants soutiennent que l'évaluation environnementale était indispensable dès lors que le règlement de la zone UJ, dédiée aux activités et située à proximité de ce site, ne prescrit aucune mesure de protection spécifique pour éviter d'éventuels impacts sur la zone UJ protégée située en aval, et que l'objectif de densification de l'habitat prévu dans la zone UB risque d'impacter ce même site protégé, ils ne démontrent pas les impacts significatifs ou notables de ces zones sur le site Natura 2000 en cause ou, de manière plus générale, sur l'environnement ; qu'au contraire, il ressort du rapport de présentation que d'une part le secteur UB, constructible pour le logement, permet une densification dans l'enveloppe urbaine existante en évitant toute consommation de l'espace naturel et que, d'autre part, le projet de plan local d'urbanisme ne modifie pas la vocation de l'ancien secteur UJ dont il réduit la surface de 6 à 2 hectares ; que, surtout, le paragraphe K du rapport de présentation consacré à l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement précise que l'application du projet de PLU, qui n'envisage pas de consommation d'espace naturel ou forestier mais s'attache à une densification de l'espace déjà bâti, n'aura pas ou très peu d'impact sur le niveau de nuisance et de pollution et n'importe pas d'incidence majeure sur l'environnement ; que, par suite, les requérants ne peuvent soutenir qu'une évaluation environnementale était nécessaire en raison des impacts significatifs des règlements des zones UB et UJ sur le site Natura 2000 ;

14. Considérant, en quatrième lieu, qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer la situation existante et à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ;

15. Considérant qu'il ressort du rapport de présentation, qui reprend les objectifs du PADD, que la zone UB, définie comme un espace dans lequel se concentreront des efforts de densification urbaine, permet de mettre en œuvre l'objectif du PADD tenant en la création de logements mais ne s'attache pas à la concrétisation de l'objectif de protection des espaces verts et ceurs d'îlots végétalisés ; qu'en revanche, la zone UG, qui couvre la majeure partie du territoire communal, permet de mettre en œuvre ce dernier objectif, lequel est également permis par la création d'une zone N et des espaces boisés constructibles ainsi que par la mise en valeur des bords de Marne ; que, dès lors, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le règlement de la zone UB dont les articles UB7 et UB13 prévoient une distance de seulement 8 mètres avec les limites séparatives pour les façades avec bates et une obligation d'aménager seulement 40% des surfaces non bâties en espaces verts, entrerait en contradiction avec l'objectif du PADD tenant en une volonté de protéger les ceurs d'îlots végétalisés et les espaces verts ;

16. Considérant, en cinquième lieu, qu'aux termes de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; » ;

17. Considérant qu'aucune disposition législative ou réglementaire n'impose que le rapport de présentation explicite de manière circonstanciée les raisons pour lesquelles la commune a décidé d'instituer un emplacement réservé ; que, par suite, les requérants ne peuvent utilement soutenir que le rapport de présentation serait irrégulier en l'absence d'explication des raisons du choix de l'emplacement réservé n°5 ;

18. Considérant que si les requérants soutiennent que la création de l'emplacement réservé n°5 pour la mise en place, au 75/79, Promenade H. Reigien, d'un parc de stationnement de 1 438 m² à destination du public souhaitant profiter des bords de Marne est entachée d'erreur manifeste d'appréciation, l'annulation de la délibération approuvant le plan local d'urbanisme, en tant que ce plan institue cet espace réservé, aurait en tout état de cause pour seul effet de rendre applicables aux terrains sur lesquels portait cet emplacement réservé les règles d'utilisation du sol fixées par le plan pour les zones dans lesquelles ces terrains sont situés ; que ce moyen est dès lors sans incidence sur la légalité du permis de construire en litige dont l'assiette ne se situe pas sur les terrains affectés par l'emplacement réservé n°5 ;

19. Considérant, en dernier lieu, qu'aux termes de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme dans sa version alors applicable : « Le rapport de présentation : (...) / 4° Expose les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte la souci de sa préservation et de sa mise en valeur ; (...) » ;

20. Considérant que les requérants soutiennent que l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement est insuffisante dans le rapport de présentation dès lors qu'il passe sous silence l'impact de la densification prévue dans la zone UB ; que, toutefois, les dispositions précitées n'imposent une évaluation des incidences que s'agissant des orientations de programmation et d'aménagement ; que cette évaluation est d'ailleurs présente en l'espèce dans la partie « justifications » du rapport de présentation intitulée « Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et mise en valeur » ; qu'ainsi, les requérants ne peuvent utilement soutenir que les dispositions de l'article R. 123-2 précité ont été méconnues dès lors que le rapport de présentation ne comporte aucun

développement sur les incidences de la densification envisagée de la zone UB, laquelle ne constitue pas une orientation du plan au sens de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme ;

21. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le plan local d'urbanisme de la commune de Gournay-sur-Marne serait entaché d'illicéité de sorte qu'ils ne peuvent utilement se prévaloir de la méconnaissance, par l'arrêté en litige, des articles UG 6, UG 7, UG 9, UG 10, UG 11 et UG 13 du règlement annexé à l'ancien plan d'occupation des sols de la ville ;

En ce qui concerne les moyens tirés de la méconnaissance des articles du règlement annexé au plan local d'urbanisme de la ville en vigueur et de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme :

22. Considérant qu'aux termes de l'article UB-3 du règlement annexé au plan local d'urbanisme de la commune de Gournay-sur-Marne : « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. / Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. / Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est rivehin de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit. / Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. (...) » ; que l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « 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 » ;

23. Considérant que si les requérants soutiennent que la visibilité des véhicules sortant du terrain d'assiette du projet serait insuffisante du fait de la présence de la végétation bordant la rue du Puits Perdu, ils ne le démontrent pas alors que la notice jointe au dossier de demande précise que les plantations présentes aux abords de cette rue n'altèrent pas la visibilité des automobilistes sortant et que cette voie, d'une largeur de 10 mètres, est en sens unique de circulation ; que, par ailleurs, il ne ressort pas des pièces du dossier que le trafic routier sur cette rue soit d'une intensité telle que la création par le projet de 19 logements supplémentaires impliquerait une augmentation de la fréquentation de la voie publique portant atteinte à la sécurité du terrain d'assiette ; qu'en outre, s'il ressort des différents plans joints à la demande que l'accès à la parcelle est d'une largeur de 3 mètres, il résulte de la lecture de la notice rectifiée jointe au permis de construire modificatif qu'un feu avertisseur est prévu à coté de la porte de parking afin d'éviter l'engorgement simultané et en sens opposé de deux véhicules alors en outre que le projet prévoit la création d'une plateforme permettant aux véhicules de stationner dans l'attente de pouvoir s'insérer dans la rue du Puits Perdu ; que la configuration et des caractéristiques de l'accès envisagé permettent ainsi aux automobilistes d'opérer des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain d'assiette dans des conditions de sécurité satisfaisantes ; qu'enfin, les requérants ne peuvent utilement se prévaloir, pour démontrer que l'accès sur la voie publique ne répond pas aux exigences de sécurité imposées par les dispositions précitées de l'article UB 3, ni de l'insuffisante largeur de l'embouchure de la rampe d'accès au parking souterrain, dès lors que les dispositions de l'article UB 3 précitées ne réglementent pas les voies interne, ni de l'absence d'avis des services de la voirie ; que, par suite, les moyens tirés de la méconnaissance de l'article UB-3 et de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme doivent être écartés ;

24. Considérant qu'aux termes de l'article UB.9 du règlement : « Sur l'ensemble du terrain, la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus ne doivent pas excéder 50% de la superficie du terrain. Les équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à ces dispositions. » ;

25. Considérant que la notice explicative corrigée jointe au dossier de demande de permis modificatif précise que l'emprise au sol du projet sera de 484,74 m² et expose les modalités de calcul ayant permis d'aboutir à cette surface ; qu'il ressort de ce document que l'emprise au sol des deux balcons coté rue, d'une surface de 7,66 m², des balcons situés coté jardin, d'une surface de 16,9 m² et de la pergola, d'une surface de 6,12 m² a été prise en compte pour ce calcul ; qu'il s'ensuit que les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le projet serait d'une emprise au sol supérieure au taux de 50 % prévu par les dispositions précitées de l'article UB.9 ;

26. Considérant qu'aux termes de l'article UB.11 du règlement : « Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. / 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. / MATÉRIAUX ET COULEURS : La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes. / L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements. / FACADES : Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. / Les pierres de taille, les menuiseries ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient. / Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, échelle technique, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public. / TOITURES : Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante. / Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site. / Les antennes paraboliques doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et ne seront pas visibles depuis la rue. » ;

27. Considérant que la construction projetée composée d'un bâtiment en R+3 et de deux maisons en R+1+combles, d'une hauteur maximale de 13 mètres, se situe en secteur UB, zone à vocation principalement résidentielle dans laquelle se concentrent des efforts de densification urbaine ; qu'il ressort des pièces du dossier et notamment des précisions apportées par la notice explicative et les autres photographies versées aux débats que si les espaces situés au Nord, au Sud et à l'Ouest du projet sont majoritairement composés de pavillons individuels, d'une part ces bâtiments sont d'époques différentes et disparates dans leur style architectural et leurs dimensions, d'autre part plusieurs collectifs tout aussi imposants que le projet sont implantés à proximité du terrain d'assiette, dans la partie avoisinante située à l'Est du projet, du coté impair de la rue du Puits Perdu ; qu'ainsi, le volume du projet présentant un bâtiment collectif imposant en front de rue et des maisons moins imposantes à l'arrière de la parcelle, permet une transition entre les immeubles collectifs situés du coté impair de la rue du Puits Perdu et la zone pavillonnaire dominant le coté pair de cette voie ; que, par ailleurs, il ressort de la notice explicative et du document graphique d'insertion du projet que les

teintes dominantes des façades de la construction seront claires, l'essentiel du bâtiment étant recouvert d'un enduit blanc et de parement en pierre de couleur beige alors que la part de façade de couleur grise reste mineure ; qu'ainsi, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que la façade du projet n'est pas en harmonie avec les façades avoisinantes dont la teinte dominante est claire ; qu'enfin, plusieurs des bâtiments voisins, notamment le pavillon situé au n°38 de la rue du Puits Perdu ainsi que l'immeuble collectif situé aux n°31-35 de la même voie, étant recouverts de toitures de couleur grise, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que la couverture de la construction projetée composée de zinc prépatiné gris, dont il ressort en outre du plan de toiture qu'elle est composée de deux pans ainsi que d'un toit terrasse et présente ainsi une simplicité de volume et une unité de conception en regard au projet qui entend distinguer le bâtiment collectif des deux maisons individuels, ne serait pas en harmonie avec les couvertures des constructions voisines ; que, dès lors, les requérants ne démontrent pas que le projet créerait une rupture avec son environnement bâti ; que, dans ces conditions, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UB.11 doit être écarté ;

28. Considérant que l'article UB.15 prévoit que : « Les constructions doivent, dans la mesure du possible, prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par : - l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - l'installation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie, - l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), - l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques. / Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. » ;

29. Considérant que si les requérants soutiennent, de manière peu précise, que le projet méconnaît les dispositions précitées, il ressort de la notice explicative rectifiée jointe au dossier de demande de permis de construire modificatif que le projet a été conçu afin de diminuer sa consommation énergétique et d'utiliser des énergies renouvelables ; que ce document explique à cet égard que, pour parvenir à cet objectif, la réalisation d'une pompe à chaleur est prévue et la performance énergétique visée par le projet est « le respect de la RT 2012 - 20% soit 20% de mieux que la réglementation actuelle » ; que, par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le projet méconnaît les dispositions précitées de l'article UB.15 qui, en tout état de cause, n'ont aucun caractère impératif ;

30. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les conclusions en annulation de M. et Mme [REDACTÉ] doivent être rejetées, sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non recevoir opposée par la commune ;

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

31. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune et de la société pétitionnaire, qui ne sont pas les parties perdantes dans la présente instance, la somme que M. et Mme [REDACTÉ] réclament au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de M. et Mme [REDACTÉ] le versement à la commune de Gourmay-sur-Maine et à la société HLM France Habitation, chacune, d'une somme de 2 000 euros au titre des mêmes frais ;

DECIDE :

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

Article 2 : M. et Mme [REDACTED] verseront à la commune de Gournay-sur-Marne une somme de 2 000 (deux mille) euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : M. et Mme [REDACTED] verseront à la société HLM France Habitation une somme de 2 000 (deux mille) euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

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

Délibéré après l'audience du 1^{er} février 2018, à laquelle siégeaient :

M. [REDACTED], président,

M. [REDACTED], premier conseiller

Mme [REDACTED], conseiller,

Lu en audience publique le 15 février 2018.

Le rapporteur,

Le président,

Signé

Signé

M. [REDACTED]

Ch. [REDACTED]

Le greffier,

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.