

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE PARIS**

N° 22PA05265

SCI GUEMARA

**M. Ivan Luben
Président**

**Mme Marie-Isabelle Labetoulle
Rapporteure**

**Mme Gaëlle Degardin
Rapporteure publique**

**Audience du 1^{er} février 2024
Décision du 28 février 2024**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La Cour administrative d'appel de Paris
(3^{ème} Chambre)

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

La SCI Guemara a demandé au tribunal administratif de Montreuil d'annuler l'arrêté du 5 mars 2021, par lequel le maire de Montreuil a refusé de lui délivrer le permis de construire portant sur la construction d'un immeuble mixte, à usage d'habitation, d'activité et de bureaux, sur un terrain situé aux n° 36 à n° 40 rue Marceau à Montreuil, ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux, en date du 4 juillet 2021 et de mettre à la charge de la commune de Montreuil le versement d'une somme de 3 000 euros, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par un jugement n° 2111645 du 20 octobre 2022, le tribunal administratif de Montreuil a rejeté sa demande.

Procédure devant la Cour :

Par une requête et un mémoire en réplique enregistrés respectivement les 12 décembre 2022 et 12 juin 2023, la SCI Guemara, représentée par Me Ducroux, demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n° 2111645 du 20 octobre 2022 du tribunal administratif de Montreuil ;

2°) d'annuler l'arrêté du 5 mars 2021, par lequel le maire de Montreuil a refusé de lui délivrer le permis de construire un immeuble mixte, à usage d'habitation, d'activité et de bureaux, sur un terrain situé aux n° 36 à n° 40 rue Marceau à Montreuil, ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux, en date du 4 juillet 2021 ;

3°) à titre subsidiaire de surseoir à statuer sur la présente requête en lui impartissant un délai pour le dépôt et l'obtention d'un permis de régularisation, en application des articles L. 600-5 et L. 600-6 du code de l'urbanisme ;

4°) de mettre à la charge de la commune de Montreuil le versement de la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'indication dans les plans de niveaux d'un retrait de la construction de 0,40 mètre par rapport à la limite séparative sud résulte uniquement d'une erreur matérielle et, en tout état de cause, un retrait aussi minime aurait du donner lieu à une adaptation mineure au regard du règlement du plan local d'urbanisme ;

- l'arrêté litigieux ne pouvait lui opposer l'insuffisante hauteur du rez-de-chaussée, résultant de la présence d'une mezzanine, dès lors qu'il ne résulte pas du règlement du plan local d'urbanisme ni de son rapport de présentation que les dispositions dudit règlement imposant une hauteur minimale de 3,60 mètres des rez-de-chaussée seraient opposables aux mezzanines ouvertes, et, en tout état de cause, il s'agit d'un point très limité du projet, qui pouvait faire l'objet d'une prescription spéciale ;

- l'arrêté attaqué ne pouvait se fonder sur l'avis de l'architecte des bâtiments de France, qui, d'une part, n'était pas un avis conforme, et, d'autre part, n'était pas défavorable au projet et aurait dû simplement donner lieu à des prescriptions spéciales ;

- le refus attaqué ne pouvait se fonder sur les constats de l'avis défavorable de la direction de la prévention et de la valorisation des déchets d'Est-Ensemble Grand Paris dès lors qu'il ne s'agissait pas d'un avis conforme et qu'il était facultatif, ne figurant pas dans la liste des avis obligatoires prévus par le code de l'urbanisme, et que la décision attaquée ne pouvait non plus se fonder sur l'absence de pièces qui ne figuraient pas dans la liste des pièces obligatoires pour une demande de permis de construire ;

- l'arrêté attaqué ne pouvait se fonder sur l'implantation du projet par rapport à une seule construction voisine et devait prendre en compte l'implantation par rapport à l'ensemble des constructions avoisinantes ; or quasiment tous les bâtiments de la rue Marceau sont implantés à l'alignement de la rue ;

- les règles de hauteur et les obligations de césures prévues par le règlement du plan local d'urbanisme ont bien été respectées et peuvent le cas échéant donner lieu à une prescription spéciale ;

- le moyen tiré de l'insuffisance des espaces et places de stationnement manque en fait et en tout état de cause ce point, qui porte sur un projet précis et limité du projet, pouvait donner lieu à des prescriptions spéciales.

Par un mémoire en défense, enregistré le 9 mai 2023, la Ville de Montreuil, représentée par Me Moghrani, conclut au rejet de la requête et à ce que le versement de la somme de 4 000 euros

soit mis à la charge de la SCI Guemara sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par la SCI Guemara ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. A...,
- les conclusions de Mme Degardin, rapporteure publique,
- et les observations de Me Safatian, représentant la commune de Montreuil.

Considérant ce qui suit :

1. La SCI Guemara a déposé le 31 juillet 2020, sous le numéro PC 93048 20 B0096, une demande de permis de construire un immeuble mixte d'habitation, d'activité et de bureaux, pour une surface de plancher totale de 2 838 m², sur un terrain situé aux numéros 36 à 40 rue Marceau à Montreuil. Par arrêté du 5 mars 2021 le maire de cette commune a refusé de lui délivrer le permis de construire sollicité ; cette société a dès lors formé un recours gracieux le 3 mai suivant, qui a fait l'objet d'une décision implicite de rejet. Elle a dès lors saisi le tribunal administratif de Montreuil d'une demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 5 mars 2021 et de la décision implicite de rejet de son recours gracieux, mais le tribunal a rejeté cette demande par un jugement n° 2111645 du 20 octobre 2022 dont la SCI Guemara relève dès lors appel.

En ce qui concerne l'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives :

2. Aux termes de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme : « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; / 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.* » Il résulte des termes mêmes de ces dispositions que seules sont autorisées les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

3. Aux termes du IV - 3 b) du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble-Grand Paris, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « *L'implantation des constructions est possible sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait : La distance de retrait minimale est égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres. (...)* ».

4. La SCI requérante soutient que le maire de Montreuil ne pouvait rejeter sa demande de permis de construire au motif, notamment, que la construction était, en limite sud, implantée à 0,40 mètre de la limite séparative au lieu des 3 mètres minimum exigés, en faisant d'abord valoir que la mention de ce retrait procèderait seulement d'une erreur matérielle dans les plans de niveaux. Toutefois il ressort des pièces du dossier, notamment de la notice architecturale en date du 30 juillet 2020, et du plan de masse, que la construction envisagée sera, en limite séparative sud, implantée avec un léger retrait allant en s'accroissant, sur une longueur d'environ 7 mètres, jusqu'à atteindre environ 0,40 mètre, la réalité de ce retrait ne pouvant être remise en cause par la production d'une notice architecturale, modifiée le 15 juin 2021, soit postérieurement à l'arrêté litigieux, faisant état d'une implantation, au sud, sur la limite séparative.

5. Par ailleurs si la SCI Guemara soutient que l'existence de ce retrait, non conforme aux dispositions précitées du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal, aurait pu faire l'objet d'une adaptation mineure, elle n'établit, ni même n'allègue sérieusement que celle-ci serait rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, comme l'exige l'article précité L. 152-3 du code de l'urbanisme.

6. Enfin l'administration ne peut assortir une autorisation d'urbanisme de prescriptions qu'à la condition que celles-ci, entraînant des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet, aient pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect. En outre, pour l'application des dispositions du code de l'urbanisme ou du plan local d'urbanisme qui prévoient expressément la possibilité pour l'administration de n'accepter le projet que sous réserve de prescriptions spéciales, un permis de construire ne peut être refusé que si l'autorité compétente estime qu'il n'est pas légalement possible, au vu du dossier et de l'instruction de la demande de permis, d'accorder le permis en l'assortissant de prescriptions spéciales.

7. Or, si la SCI Guemara soutient qu'en application de ces règles le maire aurait dû lui délivrer le permis sollicité en l'assortissant d'une prescription sur l'implantation en limite séparative, une telle modification aurait conduit, comme le relève à juste titre la commune, à devoir modifier les tableaux de surface de plancher et d'emprise au sol et aurait nécessité dès lors le dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire. Par suite, la société requérante n'est, à tous égards, pas fondée à soutenir que le motif de refus du permis sollicité, tiré de l'implantation de la construction en retrait sur la limite sud, serait entaché d'illégalité.

En ce qui concerne le motif tiré de la méconnaissance des règles du PLUi relatives à la hauteur minimale sous dalle des rez de chaussée sur rue :

8. Le plan local d'urbanisme intercommunal dispose, dans son chapitre relatif aux dispositions spécifiques concernant les hauteurs des rez de chaussée, que « *la hauteur minimum sous dalle des RDC sur rue doit être de 3,60M* ». Si le projet comporte dans une partie du rez-de-chaussée à usage de local commercial une mezzanine ouverte, un tel aménagement intérieur ne constitue pas un niveau dès lors que le plancher de la mezzanine ne couvre qu'une partie de la superficie du logement dont elle fait partie et n'ajoute ainsi pas un étage à l'immeuble. Dans ces conditions sa hauteur sous plafond ne saurait, sauf disposition contraire du plan local d'urbanisme intercommunal, être déduite de la hauteur totale du niveau, en l'espèce le rez-de-chaussée, au sein duquel elle est implantée. Par suite, et alors qu'il n'est pas contesté qu'en prenant en compte la hauteur de la mezzanine, le local commercial en cause respecte bien l'exigence de hauteur minimal

sous dalle des rez-de-chaussée, la SCI requérante est fondée à soutenir que le motif tiré de la méconnaissance de cette disposition est entaché d'illégalité.

En ce qui concerne le « motif » qui serait tiré de l'avis de l'architecte des bâtiments de France :

9. Il ressort des termes mêmes de l'arrêté attaqué que, après avoir énoncé plusieurs motifs de refus du permis de construire sollicité, tenant à la méconnaissance de dispositions applicables du plan local d'urbanisme intercommunal, le maire a cité l'avis de l'architecte des bâtiments de France qui retenait que *« le numéro 36 présente un porte-à-faux trop important donnant l'impression visuelle qu'une grande partie du bâtiment est suspendue au-dessus du vide. A l'angle, il serait donc bienvenu de placer un pilier pour affirmer l'assise ou l'ancrage du bâtiment. Ce phénomène se remarque aussi pour le n° 38 dans une moindre mesure. Toutefois, il serait également préférable d'ancrer au sol de façon plus marquée l'édifice. Les nombres indiquant les entrées devraient se placer à l'horizontale suivant le sens de lecture usuel et plutôt en hauteur et non au ras du sol à la perpendiculaire de celui-ci comme sur les pièces graphiques »*, puis il a relevé que *« la prise en compte de ces remarques seraient de nature à améliorer le projet et à contribuer à sa bonne insertion dans le paysage urbain dans lequel il a vocation à s'intégrer »*. Il en résulte que la référence à cet avis de l'architecte des bâtiments de France ne constitue pas un motif supplémentaire de refus du permis sollicité mais une recommandation, dans l'éventualité d'une nouvelle demande de permis de construire pour un projet modifié. Dès lors qu'il ne s'agit pas d'un motif de refus, les moyens de la SCI requérante tirés de ce que l'avis de l'architecte des bâtiments de France n'avait pas le caractère d'un avis conforme, n'était pas défavorable au projet et n'aurait pu donner lieu le cas échéant qu'à des prescriptions, sont inopérants.

En ce qui concerne le « motif » qui serait tiré de l'avis défavorable susvisé de la direction de la prévention et de la valorisation des déchets d'Est-Ensemble Grand Paris :

10. Il ressort des termes de l'arrêté attaqué que son auteur a d'abord énoncé les motifs de l'avis défavorable de la direction de la prévention et de la valorisation des déchets d'Est-Ensemble Grand Paris, fondé sur *« - l'absence d'information sur le dimensionnement des locaux réservés à l'entreposage des bacs d'ordures ménagères et de la collecte sélective ;/ - l'absence de local réservé à l'entreposage des déchets encombrants,/-l'absence de séparation des locaux destinés à l'entreposage des déchets ménagers et des déchets d'activités, /- l'absence de précision sur l'aménagement du local (fermeture des portes hermétiques, espace clos et ventilé, point d'éclairage, poste de lavage et système d'évacuation des eaux) »*, avant d'en déduire que *« ces éléments importants relatifs à la gestion des déchets devraient être précisés par le pétitionnaire »* ; il ressort ainsi des termes mêmes de cet arrêté qu'il n'a pas entendu faire de l'avis défavorable de cette direction de la prévention et de la valorisation des déchets un des motifs du refus du permis de construire sollicité, mais qu'il a seulement entendu rappeler le contenu de cet avis pour recommander au pétitionnaire de le prendre en compte en cas de dépôt d'un nouveau dossier de demande de permis de construire. Par suite la SCI requérante ne peut utilement critiquer la référence faite à cet avis dans l'arrêté attaqué.

En ce qui concerne le motif tiré de la méconnaissance des règles d'implantation par rapport aux voies publiques :

11. Il résulte des dispositions du plan local d'urbanisme intercommunal, dans son chapitre relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques que *« l'implantation des constructions doit prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. Ainsi : dans le cas où les constructions voisines sont implantées en recul, toute nouvelle construction devra également privilégier une implantation en harmonie avec les constructions existantes »*. En l'espèce, si la construction voisine, située au sud du terrain, se trouve, dans sa partie limitrophe du projet litigieux, en recul par rapport à la voie, il ressort des pièces produites par la requérante, et notamment des photos aériennes de la rue Marceau, que la construction implantée sur l'autre limite séparative, limitrophe du terrain d'assiette du projet du côté du 36 rue Marceau, est implantée à l'alignement de la voie, et que la plupart des constructions existant de ce côté-ci de la voie le sont également. Dans ces conditions la SCI requérante est fondée à soutenir que le motif de l'arrêté attaqué, tiré de la méconnaissance des règles d'implantation des constructions par rapport à la voie publique, est entaché d'illégalité.

En ce qui concerne les motifs tirés de la hauteur des constructions projetées et de l'insuffisance des césures :

12. Aux termes du IV- 3 d) du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble-Grand Paris, relatif à la hauteur des constructions : *« La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres. (...) La hauteur maximum et le gabarit (si dispositif existant) de la construction comprenant un RDC actif et/ou commercial pourront être relevés de 1 mètre au maximum par rapport à la règle générale. (...) Sur la commune de Montreuil. En zone UC. Pour les constructions neuves atteignant une hauteur supérieure ou égale à 16 mètres (...) /Lorsque le linéaire de façade est supérieur ou égal à 18 mètres et inférieur à 40 mètres, elles doivent intégrer sur toute leur profondeur : 1 césure sur deux niveaux sur 30% du linéaire ou 1 césure sur un niveau sur 60% du linéaire ou 1/3 de la surface de la façade sur rue doit être vide sur les deux derniers niveaux. / Lorsque le linéaire de façade des constructions est supérieur ou égal à 40 mètres et inférieur à 65 mètres, il doit intégrer sur toute sa profondeur : 1 césure totale de 6 mètres minimum (en dérogation des dispositions sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété). Chaque construction ainsi créée devra également respecter la règle précédente. »*.

13. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier, notamment des plans de coupes transversales A-A' et B-B', qu'aux deux derniers niveaux, ainsi que l'a retenu à juste titre le tribunal, des parties de constructions dépassent le gabarit autorisé par les règles précitées du plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble-Grand Paris, délimité sur ces plans par une ligne bleue.

14. En deuxième lieu, il ressort également des pièces du dossier, et notamment du plan de masse et du plan du niveau 1 des bâtiments, que si le projet prévoit bien une césure de 6 mètres en rez-de-chaussée entre les bâtiments A et B, comme l'imposent les dispositions précitées du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal s'agissant d'une construction présentant un linéaire de façade de 51,03 mètres, et donc compris entre 40 et 65 mètres, cette césure n'est plus que de 5 mètres au niveau 1. Par suite, sans même qu'il y ait lieu de se prononcer sur le caractère suffisant ou non de la césure au sein du bâtiment A, la société requérante n'est pas fondée à soutenir

que les motifs de l'arrêté litigieux tirés de la méconnaissance des règles de hauteur ainsi que des règles relatives aux césures obligatoires seraient entachés d'illégalité.

15. Enfin, si la SCI Guemara soutient là encore que ces points auraient pu donner lieu à des adaptations mineures, elle ne justifie pas que celles-ci auraient été rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article précité L. 152-3 du code de l'urbanisme. De même elle n'établit pas non plus que ces différentes irrégularités, qui ne portaient pas sur des points de détail, auraient pu faire l'objet de prescriptions spéciales.

En ce qui concerne le motif tiré de la méconnaissance des règles du plan local d'urbanisme intercommunal relatives à la superficie des locaux de stationnement des vélos et poussettes :

16. Alors que les dispositions du plan local d'urbanisme intercommunal dans son chapitre relatif aux locaux de stationnement des vélos, trottinettes et poussettes prévoient notamment que « *Ces locaux doivent être facilement accessibles, sécurisés et abrités. Au moins la moitié de la superficie minimale imposée pour ces locaux doit se situer au rez-de-chaussée de la construction (...)* », la notice architecturale du dossier mentionne en page 9 que « *il existe deux locaux à vélos : un en rdc au centre de l'immeuble, et un grand en sous-sol* », puis indique ensuite en page 12 que « *les places de stationnement se trouvent au sous-sol* ». Par suite la requérante n'est pas fondée à soutenir que le motif du refus litigieux tiré de la méconnaissance des règles du plan local d'urbanisme intercommunal relatives à la superficie des locaux de stationnement des vélos et poussettes serait entaché d'illégalité, ni, pour les motifs énoncés aux points 3 et 6, que l'irrégularité ainsi relevée aurait pu faire l'objet d'une adaptation mineure ou de prescriptions.

17. Il résulte de tout ce qui précède que si la SCI Guemara est fondée à soutenir que les motifs de l'arrêté attaqué, tirés de la méconnaissance, d'une part, des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux vois publiques, et, d'autre part, des dispositions du plan local d'urbanisme intercommunal spécifiques à la hauteur des rez-de-chaussée, sont entachés d'illégalité, le maire de Montreuil aurait pris la même décision en ne se fondant que sur les autres motifs énoncés. Par suite la requérante n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Montreuil a rejeté sa demande.

Sur les conclusions à fins de sursis à statuer :

18. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé* ». Aux termes de l'article L. 600-5-1 du même code : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à*

l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé ».

19. Il ressort des dispositions de ces deux articles, dont d'ailleurs seules celles de l'article L. 600-5-1 ouvrent la possibilité d'un sursis à statuer, qu'elles ne concernent que l'hypothèse où l'autorisation d'urbanisme sollicitée a été accordée. Par suite la requérante, dont la demande de permis de construire a fait l'objet d'un refus, n'est, en tout état de cause, pas fondée à se prévaloir de ces dispositions pour demander à la Cour de prononcer un sursis à statuer destiné à lui permettre d'obtenir un permis de régularisation.

Sur les frais liés à l'instance :

20. En vertu des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, la cour ne peut pas faire bénéficier la partie tenue aux dépens ou la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais liés à l'instance. Dès lors, les conclusions présentées à ce titre par la SCI Guemara doivent être rejetées.

21. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la SCI Guemara le paiement de la somme de 1 500 euros à verser à la commune de Montreuil au titre des frais liés à l'instance en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D É C I D E :

Article 1^{er} : La requête de la SCI Guemara est rejetée.

Article 2 : La SCI Guemara versera à la commune de Montreuil une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la SCI Guemara, à la commune de Montreuil et au préfet de la Seine Saint-Denis.

Délibéré après l'audience du 1er février 2024, à laquelle siégeaient :

- M. Ivan Luben, président de chambre,
- Mme Marianne Julliard, présidente-assesseure,
- Mme Marie-Isabelle Labetoulle, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 28 février 2024.

La rapporteure,

Le président,

M-I. LABETOULLE

I. A...

La greffière,

N. DAHMANI

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