

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTREUIL**

N° 2111645

SCI GUEMARA

Mme Irène Jasmin-Sverdlin
Rapporteuse

M. Andreas Löns
Rapporteur public

Audience du 6 octobre 2022
Décision du 20 octobre 2022

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Montreuil

(2^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires complémentaires, enregistrés les 19 août 2021 ainsi que les 5 mai et 17 juin 2022, la société civile immobilière (SCI) Guemara, représentée par Me Ducroux, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) 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 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 ;

2°) 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.

Elle soutient que :

- le signataire des mémoires en défense ne justifie pas de sa compétence ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'erreur de droit et d'erreur d'appréciation, car les motifs de refus de délivrance du permis sollicité sont infondés.

Par un mémoire en défense et un mémoire complémentaire, enregistrés le 29 mars et le 1^{er} juin 2022, la commune de Montreuil conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir qu'aucun des moyens soulevés n'est fondé.

La clôture immédiate de l'instruction a été fixée au 11 juillet 2022 par une ordonnance du même jour.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

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

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Jasmin-Sverdlin, rapporteure,
- les conclusions de M. Löns, rapporteur public,
- et les observations de Me Durand, représentant la société Guemara.

Considérant ce qui suit :

1. La société 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. La société requérante demande l'annulation de l'arrêté du 5 mars 2021 par lequel le maire de cette commune a refusé de lui délivrer le permis de construire sollicité, ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux en date du 4 juillet 2021.

Sur la compétence du signataire des mémoires en défense :

2. 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 ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (...)* ». Selon l'article L. 2122-19 du code général des collectivités territoriales : « *Le maire peut donner, sous sa surveillance et sa responsabilité, par arrêté, délégation de signature : 1° Au directeur général des services et au directeur général adjoint des services de mairie ; (...)* ». Enfin, aux termes de l'article L. 2131-1 de ce code : « *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 (...)* ».

3. Il ressort des pièces du dossier que Mme Véronique Tartié-Lombard, directrice adjointe des services, a reçu délégation permanente de signature pour tous les actes et correspondances concernant la commune dans le cadre de ses fonctions, en particulier pour les correspondances avec les juridictions administratives, notamment lorsqu'elles portent sur la communication de mémoires ou pièces administratives liées à l'instruction », par arrêté du 20 janvier 2022, transmis au contrôle de légalité et affiché le même jour. Par suite, l'exception tirée de l'incompétence du signataire des mémoires en défense doit être écarté.

Sur les conclusions à fin d'annulation et d'injonction :

En ce qui concerne l'obligation pour la commune d'accorder des dérogations ou d'assortir le permis de prescriptions spéciales :

4. D'une part, 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 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.

5. D'autre part, 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.

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

6. Aux termes du IV - 3 b) du règlement du PLUi 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. (...)* ».

7. Le maire de Montreuil a refusé d'accorder à la société Guemara l'autorisation d'urbanisme demandée au motif que « la construction n'est implantée qu'à 0,40 mètre de la limite séparative Sud au lieu des 3 mètres minimum exigés ». Il ressort des pièces du dossier, notamment de la notice architecturale en date du 30 juillet 2020, du plan de masse et des plans de niveaux du projet, que la construction envisagée sera implantée, en limite séparative sud, avec un retrait de 0,40 mètres, sur une longueur d'environ 7 mètres. Si la société Guemara fait valoir qu'il s'agit d'une erreur de plume et produit une notice architecturale, modifiée le 15 juin 2021, soit postérieurement à l'arrêté litigieux, mentionnant que la construction sera implantée, au sud, sur la limite séparative, il est constant que ce retrait est représenté sur les plans joints au dossier de demande. En outre, il ressort des pièces du dossier qu'une implantation en limite séparative entraînerait une modification de l'ensemble des plans et n'est pas rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Par suite, la société Guemara n'est pas fondée à soutenir que le maire de Montreuil a entaché d'illégalité le motif d'une méconnaissance des dispositions précitées du PLUi d'Est Ensemble-Grand Paris relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En ce qui concerne la hauteur des constructions :

8. Aux termes du IV- 3 d) du règlement du PLUi 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. »*

9. Le maire de Montreuil a refusé de délivrer à la société Guemara le permis de construire sollicité, au motif, d'une part, que « le projet prévoit la création d'une casquette dans les derniers niveaux, qui constitue une partie de construction qui dépasse le gabarit autorisé » et, d'autre part, « que la distance entre les bâtiments A et B n'est que de 5 mètres au niveau du bandeau (...) ». Tout d'abord, il ressort des pièces du dossier, notamment des plans de coupes transversales A-A' et B-B', qu'aux deux derniers niveaux, des parties de constructions dépassent le gabarit autorisé par les règles précitées du PLUi d'Est Ensemble-Grand Paris, délimité sur ces plans par une ligne bleue. En outre, si le plan de masse du projet mentionne une césure de 6 mètres entre le bâtiment A et le bâtiment B, le plan du niveau 1 représente une césure de 5 mètres entre ces deux bâtiments. Enfin, il ressort du plan de masse et des plans d'élévation que le bâtiment A, dont le linéaire de façade sur rue est de 13,82 mètres, ne comporte qu'une césure en R+5 de 2,40 mètres, alors que les dispositions précitées exigent une césure de 8,292 mètres au minimum. Par suite, le maire de Montreuil, n'a pas entaché son arrêté d'illégalité, en refusant de délivrer à la société Guemara le permis sollicité au motif d'une méconnaissance des dispositions précitées du PLUi d'Est Ensemble-Grand Paris relatives à la hauteur des constructions, pour laquelle la commune n'était pas tenue, conformément à ce qui a été dit aux points 4 et 5, d'accorder une dérogation ou de prévoir des prescriptions spéciales.

10. Si la requérante soutient que les autres motifs mentionnés dans la décision attaquée, seraient matériellement inexacts ou entachés d'erreur de droit, il ressort des pièces du dossier que le maire de Montreuil aurait pris la même décision en se fondant sur les seuls motifs tirés de ce que le projet méconnaissait les dispositions du règlement du PLUi relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et à la hauteur des constructions. Dès lors, les moyens de la requête dirigés contre les motifs selon lesquels le dossier était incomplet en ce qui concerne le dimensionnement et l'aménagement des locaux destinés à l'entreposage des déchets et les mesures prises pour assurer le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et la hauteur des constructions en rez-de-chaussée sont inopérants.

11. Il résulte de tout ce qui précède que sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la substitution de motifs demandée par la commune de Montreuil, les conclusions présentées par la société Guemara à fin d'annulation de l'arrêté du 5 mars 2021 et de la décision de rejet de son recours gracieux en date du 4 juillet 2021 doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

12. 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 Montreuil la somme que demande la société Guemara, partie perdante à la présente instance, à ce titre.

D E C I D E :

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

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à la SCI Guemara, à la commune de Montreuil et au préfet de la Seine-Saint-Denis

Délibéré après l'audience du 6 octobre 2022, à laquelle siégeaient :

- Mme Katia Weidenfeld, présidente,
- Mme Irène Jasmin-Sverdlin, première conseillère,
- Mme Marjorie Hardy, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 20 octobre 2022.

La rapporteure,

Signé

I. Jasmin-Sverdlin

La présidente,

Signé

K. Weidenfeld

La greffière,
Signé

M. Groff

La République mande et ordonne au préfet de la Seine-Saint-Denis, en ce qui le concerne et 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.