

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE

gt

N°1503341
N°1604595

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Bories
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

(6ème chambre)

M. Frémont
Rapporteur public

Audience du 12 décembre 2016
Lecture du 23 décembre 2016

PCJA : 34-02-03
Code publication : C

Vu la procédure suivante :

D) Par une requête, enregistrée sous le n° 1503341 le 14 avril 2015 et un mémoire, enregistré le 12 octobre 2015, [REDACTED], représentés par Me Christin, demandant au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

- d'annuler le permis de construire délivré le 11 février 2015 à [REDACTED] par le maire de la commune de Sèvres, en vue de l'extension d'une maison individuelle située au [REDACTED] à Sèvres,

- de mettre à la charge solidaire de la commune de Sèvres et de [REDACTED] une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de les condamner aux entiers dépens.

[REDACTED] soutiennent que :

- ils disposent d'un intérêt pour agir contre l'extension autorisée qui viendra s'accoler à leur propre maison et qui entrainera divers préjudices de jouissance ;
- la décision méconnaît l'article A. 424-2 du code de l'urbanisme en ce que l'arrêté n'indique pas la collectivité au nom de laquelle la décision est prise ;
- la décision méconnaît l'article U-3 du PLU de Sèvres dans la mesure où elle prévoit deux accès carrossables sur la voie publique situés à moins de 30 mètres de distance et l'adaptation « mineure » sollicitée par la pétitionnaire pour contourner la règle du PLU n'est pas légale ;

- la décision méconnaît l'article U-12.2 du PLU de Sèvres et ne prévoit pas la création, comme exigée, de deux nouvelles places de stationnement ; elle méconnaît également, par voie de conséquence, l'article U-12.5, qui prévoit, en cas d'impossibilité technique de réaliser les places sur le terrain, des solutions alternatives dont la pétitionnaire n'a pas sollicité le bénéfice.

Par un mémoire en défense enregistré le 11 septembre 2015, la commune de Sèvres, représentée par Me [REDACTED], conclut au rejet de la requête de [REDACTED] et à ce qu'ils soient condamnés à lui verser une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune de Sèvres fait valoir que :

- les requérants ne justifient pas de leur intérêt pour agir au sens de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ;
- à titre subsidiaire, les moyens de la requête sont infondés.

La requête a été communiquée à [REDACTED], qui n'a pas produit d'observations en défense.

II) Par une requête enregistrée sous le n°1604595 le 15 mai 2016, et un mémoire du 4 octobre 2016, [REDACTED], représentés par Me Christin, demandent au tribunal :

- d'annuler le permis de construire délivré le 12 avril 2016 à [REDACTED] par le maire de la commune de Sèvres, en vue de la modification de certains éléments de façade, de la création d'un patio intérieur à ciel ouvert et de l'augmentation de 38 cms de la hauteur générale de la construction ;

- de mettre à la charge solidaire de la commune de Sèvres et de [REDACTED], une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de les condamner aux entiers dépens.

[REDACTED] soutiennent que :

- ils disposent d'un intérêt pour agir contre l'extension autorisée qui viendra s'accoler à leur propre maison et qui entrainera divers préjudices de jouissance ;
- la décision méconnaît l'article A 424-2 du code de l'urbanisme en ce que l'arrêté ne mentionne pas la collectivité au nom de laquelle le permis a été pris ;
- la décision ne prévoit toujours aucune place de stationnement en méconnaissance des exigences de l'article U-12.2 du PLU de Sèvres ;
- le permis modificatif bouleverse l'économie générale du permis de construire initial.

Par un mémoire en défense enregistré le 5 septembre 2016, la commune de Sèvres, représentée par Me [REDACTED], conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge des requérants, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; la commune de Sèvres fait valoir que :

N°1503341

3

N°1604595

- les requérants ne justifient pas d'un intérêt pour agir au sens de l'article L. 600-1-2 du code de justice administrative ;
- le moyen tiré de la méconnaissance des règles relatives au stationnement est inopérant, le permis modificatif n'ayant apporté aucun changement sur ce point et les autres moyens sont infondés.

La requête a été communiquée à [REDACTED], qui n'a pas produit d'observations en défense.

Vu :

- les arrêtés attaqués ;
- 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. Bories,
- les conclusions de M. Frémont, rapporteur public,
- les observations de Me Christin pour [REDACTED], de Me [REDACTED] pour la commune de Sèvres et de [REDACTED].

1. Considérant que par un permis de construire en date du 11 février 2015, le maire de la commune de Sèvres a autorisé [REDACTED] à prévoir une extension de sa maison individuelle située dans cette commune au [REDACTED] ; que cette extension qui prend appui d'un côté sur la maison existante et de l'autre sur le pignon de la maison de [REDACTED], a fait l'objet le 12 avril 2016 d'un permis modificatif portant sur quelques éléments et matériaux de façade, remplaçant la courette prévue au milieu de l'extension par un patio à ciel ouvert, rehaussant l'ensemble de 38 cms et modifiant légèrement la forme d'une toiture ; que [REDACTED] ont contesté le permis de construire initial puis le permis de construire modificatif ;

Sur la jonction :

2. Considérant que les requêtes susvisées n°1503341 et n° 1604595, présentées pour les consorts [REDACTED] sont relatifs à un même projet ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

S'agissant de la fin de non-recevoir :

3. Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation » ; qu'il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien ; qu'il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité ; que le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci ; qu'eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction ;

4. Considérant qu'en l'espèce, il ressort des allégations des requérants, confirmées par les pièces du dossier que l'extension envisagée, destinée à prendre appui sur le pignon de leur maison, créera une mitoyenneté qui n'existait pas, susceptible d'engendrer des nuisances sonores ou esthétiques ; qu'il suit de là que les requérants, voisins immédiats du projet, justifient d'éléments précis susceptibles d'affecter les conditions d'occupation et de jouissance de leur bien ; que par suite, ils ont un intérêt pour agir contre les deux permis en litige, au sens de l'article précité ; que la fin de non-recevoir doit dès lors être écartée ;

S'agissant de la méconnaissance de l'article U3 du plan local d'urbanisme de Sèvres par le permis de construire initial et sur la légalité de l'adaptation mineure :

5. Considérant qu'aux termes de l'article U 3 du plan local d'urbanisme, applicable à toutes les zones urbaines de Sèvres et donc à la zone UR où se situe le projet : « Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche entière de 30 mètres de façade donnant sur la voie carrossable. Dans tous les cas, un accès au minimum est autorisé » ; que par ailleurs, l'article U-12.7 du PLU de Sèvres impose la réalisation de deux places de stationnement pour les logements de plus de trois pièces principales, ce qui est le cas du pétitionnaire ; que le 1^{er} alinéa de l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme alors applicable, repris en substance par l'article 4 des dispositions générales du règlement d'urbanisme de Sèvres dispose que : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. » ; qu'en l'espèce, la façade donnant sur la rue des Bois mesure

18,90 mètres et n'autorise pas la réalisation d'un second portail d'accès ; que [REDACTED] a alors explicitement sollicité de la mairie qu'elle la fasse bénéficier des dispositions de l'article L. 123-1-9 en autorisant un second accès, qui relierait le nouveau garage créé dans le sous-sol de l'extension à la voie publique, par une rampe d'accès de 2,5 mètres de large, sans supprimer l'accès existant ; que toutefois, il n'est pas établi que cet aménagement serait rendu indispensable par la configuration de la parcelle ; qu'en outre, la création d'un second portail et d'une nouvelle rampe d'accès sur une façade de seulement 18,90 mètres de long, alors que le PLU exige au minimum une longueur de 30 mètres, ne saurait être regardée, compte tenu de son importance comme présentant un caractère mineur ; qu'il suit de là qu'en autorisant la création de deux portails d'accès pour les véhicules, sur une unité foncière présentant une façade de 18,90 mètres, le maire de la commune de Sèvres a accordé une adaptation mineure illégale et a méconnu les dispositions de l'article U 3 du PLU ;

6. Considérant, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, qu'aucun des autres moyens invoqués n'est susceptible, en l'état du dossier, d'entraîner l'annulation de l'arrêté attaqué ;

7. Considérant qu'il suit de ce qui précède que le permis de construire initial du 11 février 2015, et par suite, le permis modificatif du 12 avril 2016 qui se trouve privé de base légale, doivent être annulés ; qu'en raison de la configuration des lieux et du motif de l'annulation qui suppose de reprendre la conception architecturale de l'extension projetée conçue au-dessus d'un garage donnant sur la voie par une entrée propre, l'annulation des permis en litige ne peut qu'être totale ;

S'agissant des conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

8. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge des consorts [REDACTED], qui ne sont pas parties perdantes ; qu'il suit de là que les conclusions de la commune de Sèvres en ce sens doivent être rejetées ; qu'en revanche, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Sèvres une somme de 1 000 euros et de mettre à la charge de [REDACTED] une somme d'un montant identique, au titre des frais supportés par les requérants et non compris dans les dépens ;

En ce qui concerne la condamnation des « défendeurs » aux dépens :

9. Considérant que [REDACTED] qui réclament la condamnation de la commune de Sèvres et de [REDACTED] aux dépens du procès, ne justifient d'aucun dépens ; que par suite, leurs conclusions ne peuvent, en tout état de cause, qu'être rejetées ;

DECIDE:

Article 1^{er} : Les permis de construire du 11 février 2015 et du 12 avril 2016 sont annulés.

Article 2 : La commune de Sèvres et [REDACTED] verseront, chacune, une somme de 1 000 euros à [REDACTED] au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative par la commune de Sèvres sont rejetées.

Article 4 : Les conclusions présentées par [REDACTED], tendant au remboursement des dépens, sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à [REDACTED], à [REDACTED] et à la commune de Sèvres.

Délibéré après l'audience du 12 décembre 2016, à laquelle siégeaient :

Mme Phémolant, présidente,
M. Béal, premier conseiller, et M. Bories, conseiller.

Lu en audience publique le 23 décembre 2016

Le rapporteur,

signé

A. Bories

La Présidente,

signé

B. Phémolant

Le greffier,

signé

E. Fabre

La République mande et ordonne au préfet des Hauts-de-Seine 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.