Doctrine

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, 1ère chambre, 12 décembre 2025, n° 2306220

TA Cergy-Pontoise
Rejet
12 décembre 2025

Sur la décision

Référence : TA Cergy-Pontoise, 1re ch., 12 déc. 2025, n° 2306220

Juridiction : Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Numéro : 2306220

Importance : Inédit au recueil Lebon

Type de recours : Excès de pouvoir

Dispositif : Rejet

Date de dernière mise à jour : 29 janvier 2026

Sur les parties

Avocat(s) :
Samia AZEROU

Texte intégral

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire en réplique, enregistrés les 17 avril et 11 décembre 2023, M. B... et M^me^ L... D..., M. E... N... et M^me^ M... K..., M. F... C... et M^me^ J... G..., représentés par M^e^ Bas, demandent au tribunal :

1°) d'annuler pour excès de pouvoir la décision née le 30 octobre 2022 par laquelle le maire de Chaville ne s'est pas opposé à la déclaration préalable numéro DP 092022 22 00117 de M. O... H... ainsi que la décision du 21 février 2023 de rejet de leur recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de M. H... et de la commune de Chaville la somme globale de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- l'arrêté attaqué est entaché d'un vice de procédure dès lors que l'avis rendu par Grand Paris Seine Ouest a été rendu sur la base d'un dossier de permis de construire incomplet ;

- le dossier de demande de permis de construire était incomplet ;

- il méconnaît l'article UR 3 du règlement du plan local d'urbanisme ;

- il méconnaît l'article UR 4 du règlement du plan local d'urbanisme ;

- il méconnaît l'article UR 7 du règlement du plan local d'urbanisme ;

- il méconnaît l'article UR 11 du règlement du plan local d'urbanisme ;

- il méconnaît l'article UR 12 du règlement du plan local d'urbanisme ;

- il méconnaît l'article UR 13 du règlement du plan local d'urbanisme.

Par deux mémoires en défense, enregistrés le 3 juillet 2023 et le 2 janvier 2024, M. H... et Mme A... I... épouse H..., représentés par Me Christin, concluent au rejet de la requête et à ce que la somme de 6 000 euros soit mise à la charge de M. et Mme D... et autres au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent à titre principal, qu'elle est irrecevable et, à titre subsidiaire, que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par deux mémoires en défense, enregistrés le 10 novembre 2023 et le 2 janvier 2024, la commune de Chaville, représentée par Me Bodin, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 700 euros soit mise à la charge de chacun des six requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient, à titre principal, qu'elle est irrecevable et, à titre subsidiaire, que le moyen tiré du vice de procédure est inopérant et que les autres moyens soulevés 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. Sorin, conseiller,

- les conclusions de Mme Garona, rapporteure publique,

- les observations de Me Bas, représentant M. et Mme D... et autres, de Me Azerou, représentant la commune de Chaville et de Me Ney, représentant M. H....

Considérant ce qui suit :

1. M. H... a déposé le 17 août 2022 une déclaration préalable en vue de procéder à la surélévation de sa maison située au 41 ter, rue Lamennais sur le territoire de la commune de Chaville, sur un terrain cadastré AI 471 et classé en zone UR du plan local d'urbanisme. Par la présente requête, M. et M^me^ D... et autres demandent au tribunal d'annuler la décision implicite par laquelle le maire de Chaville ne s'est pas opposé à cette déclaration préalable ainsi que la décision du 21 février 2023 de rejet de leur recours gracieux.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, aux termes de l'article R. 423-50 du code de l'urbanisme : « L'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur. »

3. Les requérants soutiennent que l'avis rendu par l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest a été rendu irrégulièrement dès lors que cet établissement ne disposait pas d'un dossier complet, en l'absence de document d'insertion, de plan de masse et de plans de façade. Toutefois, si ces documents ont été versés au dossier de déclaration préalable postérieurement à l'avis rendu par Grand Paris Seine Ouest sur le projet, ils n'étaient pas de nature à modifier l'appréciation de cet établissement sur les éléments relevant de sa compétence et en tout état de cause, les requérants n'indiquent pas en quoi l'absence de ces documents auraient pu fausser l'appréciation de l'établissement public territorial. Par suite, le moyen doit être écarté.

4. Aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « Le projet architectural comprend également : (...) / c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; / d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse. » Selon l'article R. 431-35 du même code : « La déclaration préalable précise : (...) / c) La nature des travaux ou du changement de destination ; ». L'article R. 431-36 du même code prévoit : « Le dossier joint à la déclaration comprend : (...) / c) Une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées et si le projet a pour effet de modifier celui-ci ; / Lorsque la déclaration porte sur un projet de création ou de modification d'une construction et que ce projet est visible depuis l'espace public ou que ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, le dossier comprend également les documents mentionnés aux c et d de l'article R. 431-10. »

5. 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 d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

6. Il ressort des pièces du dossier que les plans de façade et les plans de coupe permettaient au service instructeur de faire apparaître clairement l'aspect extérieur du projet avant et après modification ainsi que la haie végétale et que le plan de masse fait apparaître les places de stationnement. En outre, si le document CERFA ne contient pas de courte description du projet, il fait apparaître que les cases « travaux sur construction existante » et « surélévation » ont été cochées, permettant ainsi de comprendre la teneur des travaux. De plus, les informations figurant au dossier et en particulier les cotes NGF mentionnées sur le plan de masse permettaient au service instructeur de porter une appréciation non faussée sur la hauteur de la surélévation envisagée. Enfin, si les requérants soutiennent que le dossier de demande ne permettait pas de s'assurer de la bonne insertion du projet dès lors que le document graphique est insuffisamment précis et ne donne pas d'information sur la nature et la couleur des matériaux utilisés, il ressort des pièces du dossier et en particulier du plan des façades projetées que celui-ci fait apparaître les matériaux utilisés et désigne, pour chacun des éléments modifiés, la couleur utilisée en se référant à la charte des couleurs de la commune. Par suite, le moyen tiré de l'incomplétude du dossier n'est pas fondé.

7. En troisième lieu, aux termes de l'article UR 3 du règlement du plan local d'urbanisme : « 3.2.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire : – soit directement par une façade sur rue, – soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil, – soit par l'intermédiaire d'un passage privé. (...) / 3.2.3. Le nombre d'accès automobile sur les voies est limité à un par terrain. Si un nouvel accès automobile est créé sur voie alors qu'un accès existait déjà, ce dernier doit

être supprimé. (...) / 3.2.4 Dans tous les cas, la largeur du portail ou de l'accès donnant sur une voie publique ou privée permettant la circulation automobile ne pourra pas excéder 5 mètres. / 3.2.5 L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules. (...) ».

8. L'article 3.2.1 s'applique à la constructibilité d'un terrain nu. Or, le terrain d'assiette du projet est déjà bâti, de sorte que les requérants ne peuvent utilement soutenir que le pétitionnaire aurait dû justifier d'une servitude. En tout état de cause, le terrain est déjà desservi par un accès existant. En outre, l'article 3.2.3 du règlement du plan local d'urbanisme, qui ne doit pas être compris comme imposant que le chemin privé ne desserve qu'un seul terrain, impose que les parcelles desservies par le chemin privé ne comportent qu'un seul accès automobile et il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet ne comporte qu'un seul accès automobile. De plus, s'agissant de l'article UR. 3.2.5, la voie privée, qui dessert un faible nombre d'habitations, est rectiligne et d'une largeur de 3 mètres, permettant ainsi l'accès aux véhicules de secours et aux habitants. Elle débouche sur la rue Lamennais qui est une rue à sens unique, limitée à 30 km / h et présentant une bonne visibilité. Enfin, si les requérants soutiennent que la largeur de l'accès excède 5 mètres, en méconnaissance de l'article UR. 3.2.4 ils ne le démontrent pas, alors qu'il ressort des pièces du dossier et en particulier du plan des façades projetées que la longueur de la parcelle donnant accès au chemin privé, d'une longueur de 9,13 mètres, est close pour moitié par la haie végétalisée. Il s'ensuit que le moyen doit être écarté dans toutes ses branches.

9. En quatrième lieu, les requérants soutiennent que le projet ne comporte aucune information sur les aménagements prévus pour la retenue des eaux de pluie alors même que le projet implique une modification de la toiture et des espaces libres de la parcelle par la création de places de stationnement et qu'il méconnaît ainsi l'article UR 4 du règlement du plan local d'urbanisme. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que le dossier de déclaration préalable a été transmis à l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, qui a émis ses observations par un courrier du 26 août 2022. Ces observations n'avaient pas à figurer dans le dossier de déclaration préalable et leur respect relève de l'exécution de l'autorisation d'urbanisme. La circonstance qu'aucune décision explicite de non-opposition ne soit intervenue, empêchant que les prescriptions soient imposées au pétitionnaire, est sans incidence sur ce point. Par suite, le moyen est inopérant.

10. En cinquième lieu, les requérants soutiennent que la décision attaquée méconnaît l'article UR 7.2.4 du règlement du plan local d'urbanisme qui prévoit que la création d'ouvertures est autorisée à une distance minimum de 6 mètres des limites séparatives, alors que le projet prévoit la création de fenêtres de toit à une distance inférieure à 6 mètres des limites séparatives. Le lexique du plan local d'urbanisme donne au terme d'ouvertures la définition suivante : « Fenêtre ou porte crée dans un mur (ou une toiture) afin d'apporter vue, éclairage et aération. Les portes opaques et pleines ne sont pas considérées comme des ouvertures. » Il ressort toutefois des pièces du dossier que les fenêtres de toit seront créées au dernier niveau sur le rampant de la toiture, incliné en pente de 30° et dont le niveau le plus bas se trouve à 2,16 mètres de haut, de sorte qu'elles ne créent aucune vue sur les fonds voisins au sens du règlement du plan local d'urbanisme et ne constituent dès lors pas des « ouvertures ». Par suite, le moyen est inopérant.

11. En sixième lieu, aux termes de l'article UR 11.1.1.14 du règlement du plan local d'urbanisme : « En cas de surévélation d'une construction existante : le traitement architectural du dernier niveau créé devra permettre, grâce à un travail sur les matériaux, les modénatures, l'agencement des baies, entre autres, de créer une façade rythmée de nature à mettre en valeur la construction existante et à préserver la cohérence de l'existant. »

12. Les requérants soutiennent que le projet ne permet pas de mettre en valeur la maison existante au regard de la modification de la toiture et la création d'une verrière. Toutefois, le projet crée une toiture-terrasse avec rampants en bardage à joint debout de coloris gris anthracite qui se prolonge sur la partie haute de la façade, où le bardage est traité sur le versant ouest en relief pour évoquer deux ouvertures sous forme de décrochement vertical. La verrière fixe intégrée sur cette même façade est composée d'aluminium et son cadre est de la même teinte que le bardage. Le choix du vitrage en grandes lames verticales prolonge la verticalité du bardage et renforce la cohérence de la façade qui s'aligne sur le plan de la façade et respecte la ligne de toiture existante, s'inscrivant dans le volume du dernier niveau sans débord. Elle équilibre la composition en faisant écho à la verticalité de ce pan de façade situé en retrait. Ainsi, la modification de la toiture et la création de la verrière permettent de mettre en valeur la maison existante. Par suite, le moyen n'est pas fondé.

13. Si les requérants soutiennent que le projet vise à remplacer une clôture existante par une haie végétalisée, en méconnaissance de l'article UR 11.2.6 qui prescrit, en front de rue, la création d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1,10 mètres et rehaussée d'une grille à barreaudages verticaux, éventuellement doublée de végétaux, il ressort des pièces du dossier que la clôture donne non sur la voie publique mais sur un chemin privé, qui n'est

accessible depuis la rue que du fait des servitudes qui le grèvent et qui débouche sur la voie publique, à savoir la rue Lamennais, située à plusieurs dizaines de mètres au loin. Ainsi, la haie végétale projetée n'est pas implantée en front de rue. Par suite, le moyen est inopérant.

14. En septième lieu, aux termes de l'article UR 12.1 du règlement du plan local d'urbanisme : « Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5m et largeur : 2,50m. ».

15. Les requérants soutiennent que la création de deux places de stationnement prévue par le projet n'est pas réaliste et que ces places seront difficile d'accès, d'une part car le chemin est étroit et dessert d'autres propriétés et, d'autre part, car les places projetées ne sont pas facilement accessibles. Il ressort toutefois des pièces du dossier que le projet prévoit deux places de stationnement dont les dimensions sont conformes à celles requises par l'article UR 12.1 précité et qui sont desservies par une entrée d'une largeur suffisante pour en permettre l'accessibilité.

16. En dernier lieu, aux termes de l'article UR 13 du règlement du plan local d'urbanisme : « 13.2.1.1. On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions. Cet espace se compose des espaces végétalisées et des surfaces imperméables, tels que les accès de garages en béton, les terrasses de moins de 0.60 mètre au sol, les cheminements piétons... / 13.2.1.2. Les espaces végétalisés doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, et pourront comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement. / 13.2.1.3. Pour les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, la superficie des places de stationnements aménagées de façon perméable et engazonnée peut être prise en compte dans les espaces végétalisés, mais ne doit pas dépasser 50 % des espaces végétalisés obligatoires. / 13.2.2.1. Dispositions relatives aux secteurs URc, URm : la surface totale végétalisée doit être au minimum de 50% de la superficie totale de l'unité foncière et être en pleine terre. »

17. D'abord, si les requérants soutiennent que le projet méconnaît les dispositions de l'article UR 13 du règlement du plan local d'urbanisme imposant une surface totale végétalisée d'au moins 50 % de la superficie totale de l'unité foncière et être en pleine terre, il ressort des pièces du dossier que le projet conduit à augmenter la part de la surface totale végétalisée du terrain d'assiette du projet, qui passe de 11,38 m² à 12,85 m². Le projet rend ainsi la construction plus conforme aux règles du plan local d'urbanisme. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions doit être écarté.

18. Ensuite, il ne ressort pas des pièces du dossier que les surfaces végétalisées ne seraient pas plantées en pleine terre.

19. Enfin, l'article UR 2.5 du règlement du plan local d'urbanisme soumet seulement l'extension des constructions existantes au respect de la surface plantée minimum mentionnée à l'article UR 13. Or, il ressort du plan local d'urbanisme et en particulier de son lexique que les auteurs de ce document ont entendu distinguer les extensions des surélévations. Ainsi, l'article UR 13 du règlement du plan local d'urbanisme n'est pas applicable aux opérations de surélévations de constructions déjà existantes. Par suite, les requérants ne peuvent utilement soutenir que le projet méconnaît ces dispositions.

20. Il résulte de tout ce qui précède que les requérants ne sont pas fondés à demander l'annulation de la décision qu'ils attaquent. Leurs conclusions à fin d'annulation doivent ainsi être rejetées, sans qu'il soit besoin d'examiner les fins de non-recevoir opposées en défense.

Sur les frais liés au litige :

21. 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. Les parties peuvent produire les justificatifs des sommes qu'elles demandent et 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. »

22. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. et M^{me} D..., de M. N..., de M^{me} K..., de M^{me} C... et de M^{me} G..., la somme globale de 1200 euros à verser à M. et M^{me} H... et la somme globale de 1200 euros à la commune de Chaville au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

23. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. et M^{me} H... et de la commune de Chaville la somme que demandent M. et M^{me} D... et autres au même titre.

D E C I D E:

Article 1er : La requête de M. et M^me^ D... et autres est rejetée.

Article 2 : M. et M^me^ D..., M. N..., M^me^ K..., M^me^ C... et M^me^ G... verseront la somme globale de 1200 euros à M. et M^me^ H... et la somme globale de 1200 euros à la commune de Chaville au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. B... et M^me^ L... D..., premiers requérants dénommés pour l'ensemble des requérants, à M. O... H..., à M^me^ A... H... et à la commune de Chaville.

Délibéré après l'audience du 14 novembre 2025, à laquelle siégeaient :

M^me^ Edert, présidente,

M^me^ Beauvironnet, conseillère,

M. Sorin, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 12 décembre 2025.

Le rapporteur,

S. Sorin

La présidente,

S. Edert

La greffière,

S. Le Gueux

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