

**CAA de VERSAILLES, 2ème chambre, 28/04/2022, 20VE01450, Inédit au recueil Lebon**

CAA de VERSAILLES - 2ème chambre

Lecture du jeudi 28 avril 2022

N° 20VE01450

Inédit au recueil Lebon

Président

M. EVEN

Rapporteur public

Mme MARGERIT

Rapporteur

Mme Sophie COLRAT

Avocat(s)

CABINET ECHO AVOCAT

Texte intégral

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. et Mme A... ont demandé au tribunal administratif de Montreuil d'annuler l'arrêté du 31 août 2018 par lequel le maire du Raincy a refusé de leur délivrer un permis de construire en vue de la démolition de la construction située 34, allée de l'Ermitage et de l'édification sur cette parcelle d'une maison d'habitation individuelle, d'annuler la décision implicite rejetant leur recours gracieux et d'enjoindre au maire de la commune du Raincy de délivrer le permis de construire sollicité, dans le délai de quinze jours à compter du jugement à intervenir ou, à défaut, de réexaminer leur demande dans le délai d'un mois, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard.

Par un jugement n° 1902284 du 11 mars 2020, le tribunal administratif de Montreuil a rejeté leur demande.

Procédure devant la cour :

Par une requête et un mémoire en réplique, enregistrés le 9 juin 2020 et le 7 juillet 2021, M. et Mme A..., représentés par Me Philippot, avocat, demandent à la cour de :

1° d'annuler ce jugement ;

2° d'annuler cet arrêté et la décision implicite rejetant leur recours gracieux ;

3° d'enjoindre à la commune du Raincy de délivrer ce permis de construire, dans un délai de quinze jours à compter de la décision à intervenir, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard sur le fondement des articles L. 911-1 et L. 911-3 du code de justice administrative ou, à défaut, d'enjoindre à la commune du Raincy d'instruire à nouveau leur demande et de statuer sur le permis de construire sollicité, dans un délai d'un mois à compter du jugement à intervenir, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard ;

4° de condamner la commune du Raincy à leur verser la somme de 5 000 euros au titre des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- le jugement est insuffisamment motivé ;
- la décision attaquée est insuffisamment motivée ;
- la décision attaquée est entachée d'une erreur de droit au regard des dispositions de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme dès lors que le refus litigieux faisait suite à deux précédents refus de permis de construire fondés sur des motifs distincts ;
- la décision attaquée est entachée d'une erreur de droit et d'erreur manifeste d'appréciation en ce qu'elle se fonde sur les articles UE 11 du plan local d'urbanisme et sur les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, dès lors que le dossier de demande de permis de construire manifeste qu'il a été tenu compte de l'environnement proche du projet de construction ;
- la commune n'a pas procédé à un examen de la qualité du site dans lequel le projet vient s'inscrire et de l'impact de la construction sur le site en cause ;
- rien ne permet de conclure à l'atteinte portée à l'environnement proche et plus lointain du projet ;
- l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce dès lors que les exigences du plan local d'urbanisme en la matière n'étaient pas moindres ;
- l'article UE 11 du plan local d'urbanisme n'a pas été méconnu dès lors que ces dispositions tendent à préserver les clôtures en pierre mais ne parlent pas des ferronneries ;
- la construction projetée n'excède pas l'emprise au sol maximum autorisée par l'article UE 9.1 du règlement du plan local d'urbanisme.

Par un mémoire en défense enregistré le 12 novembre 2020 et par un mémoire, non communiqué, enregistré le 7 septembre 2021, la commune du Raincy,

représentée par Me Savignat, avocat, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mis à la charge de M. et Mme A... le versement de la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

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

Par ordonnance du 30 juillet 2021, la clôture de l'instruction a été fixée au 15 septembre 2021 à 12h00.

Les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que l'arrêt était susceptible d'être fondé sur un moyen relevé d'office, tiré de l'irrecevabilité des conclusions incidentes de la commune qui ne peut faire appel d'un jugement dont le dispositif lui est favorable.

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 Mme Colrat,
- les conclusions de Mme Margerit, rapporteure publique,
- et les observations de Me Philippot pour M. et Mme A... et B... pour la commune du Raincy.

Deux notes en délibéré présentées pour M. et Mme A... ont été enregistrées le 26 avril 2022.

Considérant ce qui suit :

1. M. et Mme A..., propriétaires de la parcelle cadastrée AI 0367 située 34 allée de l'Ermitage au Raincy, ont demandé au tribunal administratif de Montreuil d'annuler l'arrêté par lequel le maire de la commune du Raincy a refusé la délivrance d'un permis de construire en vue de la démolition d'une construction existante et de l'édification sur cette parcelle d'une maison d'habitation individuelle ainsi que la décision implicite rejetant leur recours gracieux. M. et Mme A... font appel du jugement du 11 mars 2020 par lequel le tribunal administratif de Montreuil a rejeté leur demande.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, aux termes de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme : " Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. Cette motivation doit indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision de rejet ou d'opposition, notamment l'ensemble des absences de conformité des travaux aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L. 421-6. Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables. "

3. D'une part, il ressort de l'arrêté portant refus de permis de construire du 31 août 2018 qu'il vise les dispositions des articles L. 421-1 et suivants et R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme, cite l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et le plan local d'urbanisme du Raincy et décrit les caractéristiques du projet litigieux. Il mentionne également l'avis de l'architecte des bâtiments de France du 23 juillet 2018 aux termes duquel il est précisé que le projet n'est pas situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité d'un monument historique. L'arrêté attaqué comporte ainsi l'énoncé des considérations de droit et de fait qui en constituent le fondement et permet au pétitionnaire d'en contester utilement la légalité. Par suite, le moyen tiré de son insuffisante motivation doit être écarté.

4. D'autre part, il ne résulte pas des dispositions précitées de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme, éclairées par leurs travaux préparatoires, qu'elles feraient par elles-mêmes obstacle au pouvoir du maire d'opposer, à la suite d'un premier refus de permis de construire reposant sur un motif entaché d'illégalité, un nouveau motif de nature à justifier légalement un tel refus. Si M. et Mme A... soutiennent que la décision attaquée est entachée d'erreur de droit dès lors qu'elle fait suite à deux précédents refus de permis de construire fondés sur d'autres motifs, le maire de la commune du Raincy pouvait légalement fonder l'arrêté de refus de permis de construire sur de nouveaux motifs tirés de la non-conformité du projet aux articles UE 9.1, UE 11 et UE 11.2.3.4 du plan local d'urbanisme de la commune du Raincy. Dès lors, le moyen tiré d'une méconnaissance de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme doit être écarté.

5. En deuxième lieu, l'article R. 111-27 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 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. ". L'article UE 11 du règlement du plan local d'urbanisme du Raincy prévoit que : " Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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, en particulier à proximité des bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage ".

6. D'une part, les dispositions de l'article UE 11 du règlement du plan local d'urbanisme ont le même objet que celles de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et posent des exigences qui ne sont pas moindres que celles résultant de cette disposition. Dès lors, c'est par rapport aux dispositions du règlement du plan local d'urbanisme que doit être appréciée la légalité de l'autorisation d'urbanisme en litige. La circonstance que l'arrêté litigieux repose simultanément sur les dispositions précitées du code de l'urbanisme et sur celles de l'article UE 11 du règlement du plan local d'urbanisme n'est pas de nature à le rendre illégal.

7. D'autre part, pour apprécier si un projet de construction porte atteinte, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme ou de celles du règlement d'un plan local d'urbanisme ayant le même objet et dont les exigences ne sont pas moindres, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, il appartient à l'autorité administrative d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site.

8. Il ressort des termes de l'arrêté litigieux que l'autorité administrative n'a pas procédé à l'appréciation de la qualité du site et des lieux avoisinants pour en faire apparaître les caractéristiques auxquelles le projet aurait porté atteinte, ce qui ne permet pas de connaître quels éléments du projet ont conduit l'auteur de la décision attaquée à refuser de délivrer le permis de construire demandé en se fondant sur le motif tiré de l'atteinte au site et au paysage

urbain environnant. Par suite, les requérants sont fondés à soutenir que l'arrêté litigieux est entaché d'une erreur de droit dans l'application des dispositions de l'article UE 11 du règlement du plan local d'urbanisme.

9. En troisième lieu, aux termes de l'article UE 11.2.3.4 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune du Raincy : " Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités. Dans le cas de clôture ancienne de qualité (mur en pierre existant), celle-ci doit être conservée et restaurée, en préservant les matériaux d'origine ". L'article UE 11.2.3.1 prévoit que : " En limite du domaine public : Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication. Les clôtures doivent être constituées : D'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,45 et 1,10 mètres. D'une grille qualitative ajourée avec une hauteur totale de clôture comprise entre 1,8 et 2 mètres de hauteur maximale. ".

10. Il ressort des pièces du dossier de demande de permis de construire que le projet litigieux prévoit la démolition d'une clôture ancienne constituée d'un mur bas et d'un barreaudage traditionnel et son remplacement par une clôture en menuiserie et grille ajourées en aluminium d'allure contemporaine, en méconnaissance des dispositions précitées du règlement du plan local d'urbanisme. Dans ces conditions, les moyens tirés de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'erreur de droit au regard de l'article UE 11.2.3.4 du plan local d'urbanisme doivent être écartés.

11. Le refus de permis de construire litigieux est fondé sur un troisième motif tiré du non-respect des règles posées par le plan local d'urbanisme relatives à l'emprise au sol des constructions. La commune du Raincy soutient que c'est à tort que les premiers juges ont retenu l'illégalité de ce motif qui, à lui seul ou additionné au motif lié à la méconnaissance des règles relatives aux clôtures, est susceptible de fonder le refus de permis de construire en litige.

12. Aux termes de l'article UE 9.1 du règlement joint au plan local d'urbanisme du Raincy : " L'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives : (...) Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m², une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum ; Au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25% ; Au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20% ; Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10% ". Et aux termes du lexique compris dans ce règlement : " L'emprise au sol, correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus. (...) l'emprise au sol comprend notamment : (...) Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives, ...) ; les rampes d'accès aux constructions ; les bassins de piscine ; les bassins de rétention maçonnés ".

13. Il résulte des dispositions précitées du plan local d'urbanisme du Raincy que les rampes d'accès aux constructions doivent être prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions quelle que soit la pente d'inclinaison de ces rampes. Par suite, la commune du Raincy est fondée à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif a jugé que le faible degré d'inclinaison de la voie d'accès au garage excluait du calcul de l'emprise le cheminement pavé d'accès au garage de la construction projetée et que le motif du refus fondé sur la méconnaissance de l'article UE 9.1 du règlement joint au plan local d'urbanisme du Raincy était illégal.

14. Il ressort de ce qui a été jugé aux points précédents que les moyens soulevés par M. et Mme A... à l'encontre de deux des motifs de l'arrêté litigieux doivent être rejetés et il ressort des termes de la décision attaquée que le maire aurait refusé le permis de construire sollicité s'il n'avait retenu que ces deux motifs fondés sur la méconnaissance des articles UE 9.1 et UE 11.2.3.4 du règlement du plan local d'urbanisme. Par suite, M. et Mme A... ne sont pas fondés à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Montreuil a rejeté leur demande.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

15. Le présent arrêt, qui rejette les conclusions à fin d'annulation de M. et Mme A..., n'appelant aucune mesure d'exécution, les conclusions des requérants tendant à ce qu'il soit enjoint à la commune du Raincy de leur délivrer le permis de construire sollicité ne peuvent qu'être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

16. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la commune du Raincy, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, soit condamnée à verser à M. et Mme A... la somme qu'ils demandent au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de mettre à la charge de M. et Mme A..., par application des mêmes dispositions, la somme de 2 000 euros à verser à la commune du Raincy.

DÉCIDE :

Article 1er : La requête de M. et Mme A... est rejetée.

Article 2 : M. et Mme A... verseront à la commune du Raincy la somme de 2 000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent arrêt sera notifié à M. et Mme A... et à la commune du Raincy.

Délibéré après l'audience du 14 avril 2022, à laquelle siégeaient :

M. Even, président de chambre,
Mme Colrat, première conseillère,
M. Frémont, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 29 mars 2022.

La rapporteure,
S. COLRATLe président,
B. EVENLa greffière,
A. GAUTHIER

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

Pour expédition conforme

Le greffier,

2

N° 20VE01450

▼ **Abstrats**

CETAT68-03 Urbanisme et aménagement du territoire. - Permis de construire.