

N° 1706774

M. Jean-Luc V...

Mme M...
Rapporteuse

M. ...
Rapporteur public

Audience du 5 janvier 2021
Jugement du 19 janvier 2021

68-03
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Vu la procédure suivante :

Par un jugement en date du 29 août 2019, le tribunal, avant de statuer sur la requête de M. V... tendant à l'annulation de l'arrêté du 15 juin 2017 par lequel le maire de la commune de Montmorency a accordé à Mme B...le permis de construire enregistré sous le n° PC 095 4281 78 0015, pour l'édification d'une maison individuelle, a ordonné une expertise aux fins de déterminer la hauteur du terrain naturel de la parcelle d'assiette du projet avant la construction réalisée en exécution du permis de construire du 27 juin 2014, de dire si cette hauteur correspond à celle indiquée dans le dossier de demande du permis de construire délivré le 15 juin 2017 ainsi que, à défaut, de renseigner le tribunal sur la hauteur de chacune des façades par rapport au terrain naturel du projet autorisé.

Par une ordonnance du 4 octobre 2019, le président du tribunal a désigné M. L... en qualité d'expert.

Le rapport de l'expert a été enregistré le 30 juillet 2020.

Par un mémoire complémentaire enregistré le 14 septembre 2020, M. V..., représenté par Me Garrigues, conclut aux mêmes fins que sa requête, par les mêmes moyens et demande, en outre, au tribunal de mettre à la charge de la commune de Montmorency les frais d'expertise ainsi qu'une somme de 7 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par un mémoire en défense, enregistré le 25 septembre 2020, la commune de Montmorency persiste dans ses écritures et demande, en outre, au tribunal de mettre à la charge de M. V... les frais d'expertise.

Par une ordonnance du 8 décembre 2020, la présidente du tribunal a taxé et liquidé les frais d'expertise à hauteur de la somme totale de 7 506 euros.

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 ... ;
- les conclusions de M. ..., rapporteur public ;
- les observations de Me Garrigues, avocate de M. V... ;
- et celles de Me Tupigny, avocat de la commune de Montmorency.

Considérant ce qui suit :

1. Par un jugement du 6 décembre 2016, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a annulé l'arrêté du 12 janvier 2015 par lequel le maire de la commune de Montmorency a délivré à Mme B... un permis de construire, valant permis de démolir, relatif à la construction d'un pavillon à usage d'habitation sur un terrain sis 12, rue de Verdun à Montmorency. M. V... demande l'annulation de l'arrêté du 15 juin 2017 par lequel le maire de la commune a délivré à Mme B... un nouveau permis de construire. Par un jugement avant-dire droit du 29 août 2019, le tribunal a ordonné, avant de statuer sur les conclusions de la requête de M. V..., une expertise. Le rapport d'expertise a été enregistré au greffe du tribunal le 30 juillet 2020.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, aux termes de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.* ».

3. Le dossier de demande de permis de construire comprend un plan de masse coté en trois dimensions qui, complété par le plan de nivellement, a permis au service instructeur d'apprécier la hauteur de la construction ainsi que sa conformité aux règles du plan local d'urbanisme. Le moyen tiré de l'insuffisance du dossier de demande de permis de construire doit, dès lors, être écarté.

4. En deuxième lieu, l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme dispose : « *Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.* ». L'article L. 451-1 du même code dispose : « *Lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction*

ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager autorise la démolition. ». Aux termes de l'article R. 421-27 du même code : « Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. ». Aux termes de l'article R. 431-21 du même code : « Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire ou d'aménager doit : / a) Soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir ; / b) Soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement ».

5. Il résulte de ces dispositions, tout d'abord, que lorsqu'un permis de construire autorise un projet qui implique la démolition totale ou partielle d'un bâtiment soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire doit, soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir, soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction. Ensuite, si le permis de construire et le permis de démolir peuvent être accordés par une même décision, au terme d'une instruction commune, ils constituent des actes distincts ayant des effets propres. Eu égard à l'objet et à la portée du permis de démolir, la décision statuant sur la demande de permis de construire ne peut valoir autorisation de démolir que si le dossier de demande mentionne explicitement que le pétitionnaire entend solliciter cette autorisation. Est par elle-même sans incidence la circonstance que les plans joints à la demande de permis de construire montrent que la réalisation de la construction implique la démolition de bâtiments existants. Enfin, il résulte des dispositions précitées que doivent être précédés d'un permis de démolir, lorsque la localisation de la construction l'exige en vertu des dispositions précitées de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme, des travaux impliquant la démolition totale d'un bâtiment ou la démolition d'une partie substantielle de celui-ci et le rendant inutilisable.

6. Lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de déposer une déclaration ou de présenter une demande de permis portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé. Il en va ainsi même dans le cas où les éléments de construction résultant de ces travaux ne prennent pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation. En revanche, une telle exigence ne trouve pas à s'appliquer dans le cas où les travaux effectués sans autorisation concernent d'autres éléments bâtis sur le terrain d'assiette du projet si le permis demandé ne porte pas sur ces éléments distincts du projet, sauf si ces derniers forment avec la construction faisant l'objet de la demande d'extension, en raison de liens physiques ou fonctionnels entre eux, un ensemble immobilier unique.

7. En l'espèce, il n'est pas contesté que le conseil municipal de la commune de Montmorency a institué le permis de démolir sur le territoire de la commune, notamment dans le secteur d'implantation du projet en litige. Par ailleurs, pour permettre à la construction litigieuse de bénéficier d'un accès rue Deberny, dont elle est séparée par la parcelle cadastrée section AT n° 73 appartenant également à Mme B..., il ressort des pièces du dossier que l'annexe située sur cette parcelle a été entièrement démolie, et qu'un porche de 2,50 m de longueur par 2,15 m de hauteur a été percé dans la construction à usage d'habitation située sur cette même parcelle. Ces travaux, autorisés initialement par l'arrêté du 12 janvier 2015, qui a ensuite été annulé par le tribunal par un jugement du 6 décembre 2016, doivent être regardés comme ayant été réalisés sans autorisation. Or, si le percement du porche dans la maison présente sur la parcelle cadastrée section AT n° 73 n'a pas pour effet de rendre inutilisable tout ou partie de cette construction au sens de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme, le projet en litige implique la démolition

totale de l'annexe existante, qui aurait ainsi dû être précédée d'un permis de démolir en application du même article. Il est constant que le dossier de demande de permis de construire déposé par Mme B... ne mentionne pas explicitement qu'elle a entendu solliciter une telle autorisation afin de régulariser la démolition totale de l'annexe qu'elle a ainsi irrégulièrement entreprise. En l'absence de toute demande de permis de démolir, la commune ne peut utilement faire valoir que l'insuffisance du dossier de demande n'a pas été de nature à fausser l'appréciation du service instructeur sur la conformité du projet à la réglementation applicable. Il résulte de ce qui précède que M. V... est fondé à soutenir que le permis de construire en litige a été délivré en méconnaissance des dispositions précitées du code de l'urbanisme.

8. En troisième lieu, aux termes l'article U2/10 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Montmorency, relatif à la hauteur des constructions : « 10.1 - *Tout bâtiment doit s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini par : / - une verticale de hauteur $H = 6m$ maximum / - une horizontale située à 4.50m au-dessus du sommet de la verticale. / Coté rue ou sur la façade principale, si la construction n'est pas située à l'alignement de la voie, ce gabarit est limité par un arc de cercle de rayon 4.50 m, élevé au niveau de la façade, au sommet de la verticale H. / La hauteur doit être respectée au point moyen dans l'emprise du bâtiment. Pour les constructions neuves fournir les côtes N.G.F (ou côtes rattachées à un élément fixe et permanent) aux angles principaux de la construction pour établir ce point moyen ».* Selon le glossaire du plan local d'urbanisme : « *La verticale H est la distance entre le sol naturel et l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère. / Cette mesure est prise au point moyen de l'emprise du bâtiment.* ». 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 ; (...)* ».

9. M. V... fait valoir que le dossier de demande de permis de construire est entaché de fraude, la pétitionnaire ayant volontairement mentionné dans sa demande des cotes altimétriques erronées, et que le projet autorisé méconnaît les dispositions précitées de l'article U2/10 du règlement du plan local d'urbanisme. Il ressort de l'expertise ordonnée par le tribunal que si, ainsi que le relève la commune en défense, le nivellement du terrain d'assiette du projet n'a pu être constaté par l'expert compte tenu des travaux de terrassement qui ont été entrepris par la pétitionnaire pour la réalisation de la construction, le niveau du terrain naturel a pu être reconstitué par le recoupement des données issues du plan dressé par la société GEFA, fourni par cette dernière, et celui du cabinet Burtin, dont se prévaut le requérant. Selon ce recoupement, les cotes altimétriques fournies par la pétitionnaire sont exactes et ont ainsi permis au service instructeur de calculer le point moyen de la construction à partir duquel sa hauteur doit être déterminée. Le requérant n'est dès lors pas fondé à soutenir que le permis de construire en litige est entaché de fraude.

10. En revanche, il ressort des pièces du dossier que l'ensemble des façades de la construction présente une hauteur variant de 6,45 mètres à 6,60 mètres, au point moyen de l'emprise du bâtiment, dépassant ainsi la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit, fixée à 6 mètres par les dispositions précitées de l'article U2/10 du règlement du plan local d'urbanisme.

11. L'administration peut, en première instance comme en appel, faire valoir devant le juge de l'excès de pouvoir que la décision dont l'annulation est demandée est légalement justifiée par un motif, de droit ou de fait, autre que celui initialement indiqué, mais également fondé sur la situation existant à la date de cette décision. Il appartient alors au juge, après avoir mis à même l'auteur du recours de présenter ses observations sur la substitution ainsi sollicitée, de rechercher si un tel motif est de nature à fonder légalement la décision, puis d'apprécier s'il résulte de

l'instruction que l'administration aurait pris la même décision si elle s'était fondée initialement sur ce motif. Dans l'affirmative il peut procéder à la substitution demandée, sous réserve toutefois qu'elle ne prive pas le requérant d'une garantie procédurale liée au motif substitué.

12. La commune de Montmorency soutient en défense qu'elle aurait pu légalement autoriser, compte tenu du caractère pentu du terrain, un dépassement de la règle de hauteur au titre d'une adaptation mineure en application de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme. Toutefois, la seule circonstance que le terrain d'assiette du projet serait pentu ne saurait suffire, à elle-seule, à rendre nécessaire une adaptation mineure aux règles de hauteur en raison de la nature du sol. Au surplus, la hauteur de la construction, qui est supérieure de 8 % à celle autorisée par les dispositions de l'article U2/10 du règlement du plan local d'urbanisme, s'oppose à ce qu'une telle adaptation de la règle puisse être regardée comme présentant un caractère mineur. La substitution de motifs demandée en défense par la commune doit ainsi être écartée.

13. Il résulte de ce qui précède que M. V... est fondé à soutenir que le permis de construire méconnaît les dispositions précitées de l'article U2/10 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Montmorency.

14. En quatrième et dernier lieu, M. V... fait valoir que l'arrêté du 15 juin 2017 méconnaît l'autorité absolue de la chose jugée qui s'attache au jugement du 6 décembre 2016 par lequel le tribunal a annulé le précédent permis de construire accordé le 12 janvier 2015 à Mme B... pour l'édification d'une maison individuelle d'habitation sur la parcelle cadastrée section AT n° 74, au motif de la méconnaissance de l'article U2.10.1 du règlement du plan local d'urbanisme, la hauteur de la construction n'ayant pas été calculée par rapport au terrain naturel avant les travaux de décaissement et d'exhaussement réalisés par la pétitionnaire. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que le projet autorisé par le permis de construire litigieux est différent de celui qui a donné lieu au permis de construire du 12 janvier 2015, annulé par le tribunal. En particulier, les cotes altimétriques ont été modifiées afin de corriger le niveau du terrain naturel et présentent désormais, ainsi qu'il a été dit au point 9 du présent jugement, un caractère exact. Par suite, le moyen doit être écarté.

15. Il résulte de tout ce qui précède que M. V... est uniquement fondé à soutenir que l'arrêté du 15 juin 2017 par lequel le maire de la commune de Montmorency a accordé à Mme B... un permis de construire méconnaît les exigences du code de l'urbanisme en matière de permis de démolir ainsi que l'article U2/10 du règlement du plan local d'urbanisme.

Sur l'application des dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme :

16. 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* ». Un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé, même si cette régularisation implique de revoir l'économie générale du projet en cause, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de

régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

17. Il ressort des pièces du dossier que les illégalités tirées de la méconnaissance des dispositions du code de l'urbanisme relatives au permis de démolir et de l'article U2/10 du règlement du plan local d'urbanisme affectent des parties identifiables du projet autorisé. Leurs régularisations n'impliquent pas d'apporter au projet litigieux un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même. Dès lors, il y a lieu, en application des dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, de prononcer la seule annulation partielle du permis au sens de ce texte et de fixer à six mois le délai, courant à compter de la notification du présent jugement, dans lequel Mme B... pourra demander la régularisation de ce permis de construire.

Sur les dépens :

18. Aux termes de l'article R. 761-1 du code de justice administrative : « *Les dépens comprennent les frais d'expertise, d'enquête et de toute autre mesure d'instruction dont les frais ne sont pas à la charge de l'Etat. / Sous réserve de dispositions particulières, ils sont mis à la charge de toute partie perdante sauf si les circonstances particulières de l'affaire justifient qu'ils soient mis à la charge d'une autre partie ou partagés entre les parties. / L'Etat peut être condamné aux dépens.* »

19. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de partager également entre les trois parties au litige la charge définitive des dépens constitués des frais d'expertise, liquidés et taxés par l'ordonnance susvisée de la présidente du tribunal à une somme totale de 7 506 euros, soit entre M. V..., la commune de Montmorency et Mme B....

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

20. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mis à la charge de M. V... qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, le versement de la somme que la commune de Montmorency demande au titre des frais exposés par elle.

21. En revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Montmorency une somme de 1 500 euros à verser à M. V... au titre des mêmes dispositions.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du 15 juin 2017 du maire de la commune de Montmorency est annulé partiellement au sens des dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, en tant qu'il méconnaît les dispositions du code de l'urbanisme relatives au permis de démolir et l'article U2/10 du règlement du plan local d'urbanisme de Montmorency.

Article 2 : Il appartiendra à Mme B... de solliciter de l'autorité administrative compétente, dans le délai de six mois à compter de la notification du présent jugement, un permis de régularisation

rendant le projet en litige conforme aux dispositions du code de l'urbanisme relatives au permis de démolir et à l'article U2/10 du règlement du plan local d'urbanisme de Montmorency.

Article 3 : La charge définitive des frais d'expertise, liquidés à la somme de 7 506 euros, est partagée également entre les parties, M. V..., la commune de Montmorency et Mme B..., en application de l'article R. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La commune de Montmorency versera à M. V... la somme de 1 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 6 : Les conclusions de la commune de Montmorency présentées au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 7 : Le présent jugement sera notifié à M. Jean-Luc V..., à la commune de Montmorency et à Mme B....