

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE**

N° 2606132

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAL D'OISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Beauvironnet
Rapporteure

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Mme Garona
Rapporteure publique

(1^{ère} Chambre)

Audience du 28 août 2026
Décision du 18 septembre 2026

C

Vu la procédure suivante :

Par un déféré, enregistré le 20 mars 2026, le préfet du Val d'Oise demande au tribunal d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté du 20 janvier 2026 par lequel le maire de la commune de Sarcelles a délivré un permis de construire à l'association En Nour en vue de la construction d'un centre culturel de type R+2 avec un parking extérieur.

Il soutient que :

- le dossier de permis de construire est incomplet en ce que les plans et la notice ne permettent pas de vérifier la conformité du projet à l'article UC12-2-2 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- l'arrêté attaqué méconnaît l'article UC12-2-2 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- il méconnaît l'article UC15-2 du règlement du plan local d'urbanisme en ce qu'il ne prévoit que soixante-seize places de stationnement au lieu de cent soixante-cinq places requises.

Par un mémoire en défense, enregistré le 7 juin 2026, la commune de Sarcelles, représentée par Me Tupigny, conclut au rejet de la requête et, en outre, à ce qu'il soit mis à la charge de l'Etat une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par le préfet du Val-d'Oise ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 7 juin 2026, l'Association En Nour, représentée par Me Pillet, conclut, à titre principal, au rejet de la requête, à titre subsidiaire, à ce qu'il soit sursis à statuer en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et, en outre, à ce qu'il

soit mis à la charge de l'Etat une somme de 4 800 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- à titre principal, les moyens soulevés par le préfet du Val-d'Oise ne sont pas fondés ;
- à titre subsidiaire, l'article UC15 du règlement du plan local d'urbanisme est illégal dès lors que la qualification « établissement recevant du public » qu'il prévoit ne correspond pas aux destinations et sous-destinations prévues par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

Par une ordonnance du 24 juin 2026, la clôture de l'instruction a été prononcée avec effet immédiat.

Un mémoire, présenté pour le préfet du Val-d'Oise, a été enregistré le 24 juillet 2026, postérieurement à la clôture d'instruction.

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 Beauvironnet,
- les conclusions de Mme Garona, rapporteure publique,
- et les observations de Mme A..., représentant le préfet du Val-d'Oise, de Me Rouikha, substituant Me Tupigny, représentant la commune de Sarcelles, et de Me Pillet, représentant l'association En Nour.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 20 janvier 2026, le maire de la commune de Sarcelles a délivré un permis de construire n° PC 95585 25 O0072 à l'association En Nour autorisant la construction d'un centre culturel de type R+2 avec un parking extérieur sur des parcelles cadastrées section AC n° 0011 à 0021, 0448, 0451 et 0455 situées rue de Champagne à Sarcelles, en zone UC du plan local d'urbanisme de cette commune. Par le présent déféré, le préfet du Val-d'Oise en demande au tribunal l'annulation.

Sur les conclusions à fin d'annulation :**En ce qui concerne le dossier de demande de permis de construire :**

2. 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.

3. En premier lieu, aux termes de l'article R* 431-8 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend une notice précisant : / 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; / 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages (...) e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; (...)* ».

4. Il ressort des pièces du dossier de demande de permis de construire que la notice architecturale du projet indique que les « *zones non construites seront végétalisées* ». Toutefois, il ressort du dossier de permis de construire et notamment du plan masse PC 02 que le projet comporte également des zones non construites non végétalisées et que la notice n'en précise pas le traitement, en méconnaissance des dispositions précitées du 2° de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme. Cette omission est de nature à avoir faussé l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions doit être accueilli.

5. En second 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. / Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement. / Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder. / Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.* »

6. Si le préfet du Val-d'Oise soutient que le dossier de demande permis de construire est incomplet dès lors que le plan masse projeté ne comprend pas d'indication sur les matériaux utilisés pour la réalisation des aménagements extérieurs, il ne résulte pas des dispositions citées au point 5 que le plan de masse doive comprendre de telles informations. Par suite, le moyen est inopérant et doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UC12 du règlement du plan local d'urbanisme :

7. Aux termes de l'article UC12 du règlement du plan local d'urbanisme relatif aux obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs : « (...) 12.2.2 Surfaces végétalisées / Règle / Dans la zone UC doivent être réalisées une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant, au minimum, 40% de la superficie de l'unité foncière. / En cas d'impossibilités techniques contraignant le respect la précédente règle, il pourra être mis en œuvre un coefficient de biotope minimum de 0,40. L'ensemble des impossibilités techniques motivant le recours au coefficient de biotope devront faire l'objet de justifications étayées. (...) / 12.2.3 Dispositions particulières pour les équipements publics / Le traitement des espaces libres doit être adapté au projet de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés ou plantés. » Aux termes de l'annexe 1 « Lexique » dudit règlement : « (...) Equipement public / Ensemble des installations, réseaux et bâtiments assurant à la population locale et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il en existe 2 types : / - équipements d'infrastructure (au sol ou en sous-sol) : voiries, réseaux de transport ou de communications, canalisations... / - équipements de superstructure (bâtiments à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles... (...) ».

8. Il ressort des pièces du dossier, notamment de la notice architecturale, que le projet prévoit la mise en œuvre d'un coefficient de biotope minimal de 0.40 sans justifier des impossibilités techniques motivant le recours à celui-ci. Si la commune et l'association En Nour font valoir que le permis de construire en litige pourrait bénéficier des dispositions particulières prévues à l'article UC12.2.3 de ce règlement, il résulte de la définition citée au point 7 qu'un centre culturel privé ne peut être regardé comme un équipement public au sens de ces dispositions. Il s'ensuit que le projet méconnaît l'article UC12.2.2 du règlement du plan local d'urbanisme, et le moyen doit être accueilli.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UC15 du règlement du plan local d'urbanisme :

9. D'une part, aux termes de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme : « Le règlement (...) / peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. » Selon l'article R. 151-27 du même code : « Les destinations de constructions sont : (...) 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics (...) ». L'article R. 151-28 de ce code prévoit que : « Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes : (...) / 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ; (...) ». Aux termes de l'article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu : « La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public (...) ».

10. D'autre part, aux termes de l'article UC 15 du règlement du plan local d'urbanisme relatif à l'obligation de réalisation d'aires de stationnement : « (...) 15.2 *Mode de calcul / Le calcul du nombre des places sera arrondi au nombre entier le plus proche. / Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher qu'elles occupent. / Les places commandées ne peut être que doubles. (...) / Destination de la construction : (...) / Etablissement recevant du public, place des fêtes, salles d'art et de spectacles / 1 place par tranche de 10m² de SdP (...) ».*

11. S'il est loisible aux auteurs des plans locaux d'urbanisme de préciser, pour des motifs d'urbanisme et sous le contrôle du juge, le contenu des catégories énumérées à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article ne leur permettent, toutefois, ni de créer de nouvelles catégories de destination pour lesquelles seraient prévues des règles spécifiques, ni de soumettre certains des locaux relevant de l'une des catégories qu'il énumère aux règles applicables à une autre catégorie.

12. Il ressort des pièces du dossier que l'article UC15.2 du règlement du plan local d'urbanisme regroupe une sous-destination « *Etablissements recevant du public, salles des fêtes, salles d'art et de spectacles* » pour lesquelles il a prévu des règles spécifiques en matière d'obligation de stationnement. Si le préfet du Val-d'Oise fait valoir que le projet attaqué entre dans la sous-destination « établissement recevant du public », cette sous-destination n'est prévue par aucune des sous-destinations contenues dans les dispositions citées au point 9. Il s'ensuit qu'en vertu d'un principe général, il incombe à l'autorité administrative de ne pas appliquer un règlement illégal, et comme en l'espèce, une disposition d'un document d'urbanisme illégal, ainsi que le fait valoir en défense l'association. En outre, le préfet du Val-d'Oise ne soutient ni n'établit que le maire aurait dû alors se fonder, pour statuer sur la demande dont il est saisi, sur les dispositions pertinentes du document immédiatement antérieur ou, dans le cas où celles-ci seraient elles-mêmes affectées d'une illégalité dont la nature ferait obstacle à ce qu'il en soit fait application, sur le document encore antérieur ou, à défaut, sur les règles générales fixées par les articles L. 111-1 et suivants et R. 111-1 et suivants du code de l'urbanisme. Enfin, et au demeurant, dès lors qu'une sous-destination « lieux de culte » est prévue à l'article 4 de cet arrêté, la commune, qui pour d'autres zones urbaines de son règlement a prévu des règles spécifiques pour cette sous-destination doit être regardée comme n'ayant pas entendu prévoir de règle spécifique pour la sous-destination « lieux de culte » en zone UC.

13. Il résulte de ce qui vient d'être dit que le moyen tiré de ce que le maire de Sarcelles aurait dû faire application des règles spécifiques de la sous-destination « *Etablissements recevant du public* » de l'article UC 15 doit être écarté.

14. Il résulte de ce qui précède que le préfet du Val-d'Oise est fondé à demander l'annulation partielle de l'arrêté du 20 janvier 2026 par lequel le maire de la commune de Sarcelles a délivré un permis de construire à l'association En Nour.

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

15. 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. (...) ».

16. En l'espèce, il résulte de tout ce qui précède que l'arrêté du 20 janvier 2026 par lequel le maire de la commune de Sarcelles a délivré à l'association En Nour un permis de construire n'est entaché d'illégalité qu'en tant qu'il méconnaît, ainsi qu'il l'a été dit aux points 4 et 8, les dispositions du 2° de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme et de l'article UC12.2.2 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Sarcelles relatif aux surfaces végétalisées. Eu égard à l'illégalité retenue, dont la régularisation n'apporterait pas un bouleversement tel à l'économie générale du projet qu'il en modifierait la nature, il y a lieu d'annuler la décision attaquée seulement dans cette mesure.

Sur les frais liés au litige :

17. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'Etat, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que la commune de Sarcelles et l'association En Nour demandent au titre des frais exposés par elles et non compris dans les dépens.

D E C I D E:

Article 1^{er} : L'arrêté de permis de construire du 20 janvier 2026 est annulé en tant qu'il méconnaît les dispositions du 2° de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme et de l'article UC12.2.2 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Sarcelles.

Article 2 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié au préfet du Val d'Oise, à la commune de Sarcelles et à l'association En Nour.

Délibéré après l'audience du 28 août 2026, à laquelle siégeaient :

Mme Edert, présidente,
Mme Beauvironnet, conseillère,
M. Sorin, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 18 septembre 2026.

La rapporteure,

La présidente,

signé

signé

E. Beauvironnet

S. Edert

La greffière,

signé

F. Ladjici

La République mande et ordonne au préfet du Val-d'Oise 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.