

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTREUIL**

**N° 2301020**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

\_\_\_\_\_  
[REDACTED]  
\_\_\_\_\_  
M. Albert Myara  
Président-rapporteur

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

\_\_\_\_\_  
M. Andreas Löns  
Rapporteur public

Le Tribunal administratif de Montreuil

(2ème chambre)

\_\_\_\_\_  
Audience du 2 avril 2024  
Décision du 14 mai 2024  
\_\_\_\_\_

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 24 janvier 2023, des mémoires complémentaires enregistrés les 28 juin et 1<sup>er</sup> juillet 2023 et un mémoire récapitulatif enregistré le 18 décembre 2023, M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] représentés par Me Heddi, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 20 juillet 2022, par lequel le maire d'Aubervilliers a délivré à la SAS Aubervilliers Rechossière un permis de construire portant sur la construction, après démolition des constructions existantes, de 80 logements collectifs et 56 places de stationnement en sous-sol, sur des parcelles situées 77-83 rue Léopold Rechossière et 10 rue Jules Aubry, et l'arrêté en date du 24 novembre 2023 de permis modificatif, ensemble la décision de rejet de leur recours gracieux en date du 8 décembre 2022 ;

2°) de mettre à la charge de la commune d'Aubervilliers et de la SAS Aubervilliers Rechossière une somme de 3 500 euros au titre des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- le dossier de demande de permis de construire méconnaît les dispositions de l'article R.431-10 du code de l'urbanisme en ce que les documents graphiques sont insuffisants ;
- le projet méconnaît les dispositions de l'article 4 du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune ;

- il méconnaît les dispositions de l'article 2.5 du règlement du PLUi de Plaine Commune, ainsi que les dispositions du 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme et celles de l'article R. 171-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- il méconnaît les dispositions de l'article 2.6 du règlement du PLUi de Plaine Commune.

Par des mémoires en défense enregistrés les 28 avril et 27 juillet 2023, la SAS Aubervilliers Rechossière, représentée par Me Guinot, conclut, d'une part, au rejet de la requête et d'autre part, à ce qu'il soit mis à la charge des requérants la somme de 5 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense enregistrés les 26 mai et 1<sup>er</sup> août 2023, la commune d'Aubervilliers, conclut au rejet de la requête ; subsidiairement, de surseoir à statuer sur la requête pendant un délai permettant le dépôt d'une demande de permis de construire modificatif, son instruction et la délivrance de l'arrêté modificatif et à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge des requérants en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens ne sont pas fondés.

Par un courrier du 4 mars 2024, le Tribunal a informé les parties de ce que qu'il était susceptible de surseoir à statuer sur le permis de construire attaqué en ce qui concerne l'insertion du projet dans son environnement pour la seule partie située sur la rue Jules Aubry.

Par un courrier enregistré le 13 mars 2024, la SAS Aubervilliers Rechossière a répondu au courrier du 4 mars 2024, persiste dans ses précédentes conclusions et à titre subsidiaire entend solliciter un délai de six mois afin de régulariser les vices éventuellement constatés et susceptibles de faire l'objet d'un sursis à statuer en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Par un courrier enregistré le 14 mars 2024, la commune d'Aubervilliers a répondu au courrier du 4 mars 2024, persiste dans ses précédentes conclusions.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code la construction et de l'habitation ;
- le code de l'urbanisme ;
- le décret n°2021-1004 du 24 juillet 2021 ;
- 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. Myara, président-rapporteur ;
- les conclusions de M. Löns, rapporteur public ;
- les observations de Me Heddi représentant les requérants, de Me Repeta, représentant la SAS Aubervilliers Rechossière et Mme Bismuth, représentant la commune d'Aubervilliers.

Considérant ce qui suit :

1. La SAS Aubervilliers Rechossière a sollicité, le 31 mars 2022, auprès des services de la commune d'Aubervilliers, un permis pour la construction, après démolition des bâtiments existants, de 80 logements collectifs et 56 places de stationnement en sous-sol, sur des parcelles situées 77-83 rue Léopold Rechossière et 10 rue Jules Aubry. Par un arrêté en date du 20 juillet 2022, le maire de la commune lui a délivré le permis de construire sollicité et co [REDACTED] ificatif a été délivré le 24 novembre 2023. Par la présente requête, [REDACTED] et [REDACTED] demandent au tribunal d'annuler les arrêtés du 20 juillet 2022 et 24 novembre 2023, ainsi que la décision portant rejet de leur recours gracieux en date du 8 décembre 2022.

2. En premier lieu, 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 ; / (...)* ».

3. Les insuffisances, imprécisions ou inexactitudes des pièces du dossier de permis de construire ne sont susceptibles de l'entacher d'illégalité que lorsqu'elles ont été de nature à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité du projet à la réglementation.

4. Il ressort des pièces du dossier que le dossier de demande de permis de construire comporte deux documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux constructions avoisinantes, un depuis la rue Jules Aubry et un depuis la rue Léopold-Rechossière. Par ailleurs et si comme les requérants le soutiennent les constructions avoisinantes situées à l'Ouest du projet ne sont pas visibles sur le document graphique montrant l'insertion du projet depuis la rue Jules Aubry, les autres pièces du dossier de demande de permis de construire et notamment les vues aériennes montrent la présence de ces constructions avoisinantes et permettent d'apprécier l'insertion du projet vis-à-vis de ces dernières. Dans ces conditions, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que les documents graphiques ont été de nature à fausser l'appréciation de la commune d'Aubervilliers sur l'insertion du projet par rapport aux constructions avoisinantes. Le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R.431-10 du code de l'urbanisme doit, dès lors, être écarté.

5. En deuxième lieu, aux termes de l'article 2.6 du règlement du PLUi de Plaine Commune : « *Dès lors que le règlement de zone\* (Partie 2 du règlement) le prévoit, des dispositions particulières s'appliquent aux constructions\* implantées sur un terrain\* mitoyen de la zone UH : (...).* ».

6. Si les requérants soutiennent que le projet méconnaît les dispositions précipitées, il ressort des pièces du dossier que le projet n'est ni implanté sur une limite séparative mitoyenne de la zone UH, ni en retrait d'une telle limite séparative. Dans ces conditions, les dispositions

de l'article 2.6 du règlement du PLUi de Plaine Commune ne sont pas applicables au projet. Le moyen doit dès lors être écarté comme inopérant.

7. En troisième lieu, d'une part aux termes de l'article L. 521-8 du code de l'urbanisme dans sa version applicable au litige : « *Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 : (...) 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration* ». Par ailleurs aux termes de l'article R. 171-1 du code la construction et de l'habitation dans sa version applicable au litige, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022 : « *Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, les bâtiments relevant de l'article R. 172-10 doivent faire preuve d'exemplarité énergétique dans les conditions définies à l'article R. 171-2, ou d'exemplarité environnementale dans les conditions définies à l'article R. 171-3 ou être considérées comme à énergie positive dans les conditions définies à l'article R. 171-4.* ».

8. D'autre part, aux termes de l'article 2.5.1.1 du règlement du PLUi de Plaine Commune applicable à la zone UM : « *Dans la bande de constructibilité principale : La hauteur maximale des constructions (Hmax) est définie par les règles cumulatives suivantes : une hauteur de façade (Hf) est au plus égale à 16 mètres ; /-une hauteur totale (Ht) au plus égale à 20 mètres ; / un nombre de niveaux\* limité à 5 niveaux (R+4 maximum) ; - un gabarit sur voie tel qu'il est défini au paragraphe 2.5.5 de la Partie 1 du règlement. Le niveau de point d'attache de l'oblique de pente est situé à 3 mètres au-dessus de la voie tel que  $H=L+3$ . La hauteur totale (Ht) des annexes\* est au plus égale à 2,5 mètres maximum.* ». Par ailleurs, aux termes de l'article 2.5.1.1 du règlement du PLUi de Plaine Commune : « *Le bonus de constructibilité environnemental prévu au paragraphe 2.5.8 de la Partie 1 du règlement est applicable* ». Enfin, l'article 2.5.8 des dispositions générales du règlement du PLUI dispose : « *Dès lors que le règlement de zone le prévoit, un dépassement des règles relatives à la hauteur des constructions peut être autorisé, en application de l'article L. 151-28 3° du code de l'urbanisme, et de l'arrêté du 12 octobre 2016. Pour bénéficier de ce dépassement, les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou être à énergie positive, selon les critères définis aux articles L 151-21 du code de l'urbanisme et R 111-21 du code de la construction et de l'habitation. La réalisation de ces critères permet une majoration de la hauteur maximale (Hmax) de la construction au-delà de la règle écrite ou graphique, à raison d'un niveau supplémentaire.* ».

9. Les requérants soutiennent que le projet méconnaît les dispositions précitées dès lors qu'à la date des décisions attaquées, les bâtiments d'habitation ne pouvaient pas bénéficier du « bonus de constructibilité ». Néanmoins, il ne ressort ni des dispositions précitées au point 8, ni des dispositions précitées de l'article R. 171-1 du code la construction et de l'habitation applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, que les projets de construction à usage d'habitation étaient exclus du bénéfice du bonus de constructibilité à la date des décisions attaquées. Par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le projet méconnaît les dispositions précitées. Le moyen doit ainsi être écarté.

10. En quatrième et dernier lieu, aux termes de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « *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. ».* En outre, aux termes de l'article 4.1 des dispositions générales du règlement du PLUi de Plaine Commune : « *Tout projet peut être refusé ou accepté sous réserve d'observations ou de prescriptions si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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 ».*

11. D'une part, les dispositions de l'article 4.1 des dispositions générales du règlement du PLUi de Plaine Commune 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 l'article R. 111-27. Dès lors, c'est par rapport aux dispositions du règlement du PLUi que doit être appréciée la légalité du refus de permis de construire en litige.

12. D'autre part, pour rechercher l'existence d'une atteinte à un paysage urbain de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il appartient à l'autorité compétente d'apprécier, dans un premier temps, le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants 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 ce secteur. Lorsqu'il a été fait usage de l'article L. 451-1 du code de l'urbanisme permettant que la demande de permis de construire porte à la fois sur la construction et sur la démolition d'une construction existante nécessaire à cette opération, il appartient à l'administration d'apprécier l'impact, sur le site, non de la seule démolition de la construction existante mais de son remplacement par la construction autorisée.

13. Il ressort des pièces du dossier que l'environnement immédiat du projet est constitué du côté de la rue Léopold Rechossière, par des immeubles à usages collectifs en R+4+attique présentant des façades de hauteur et de conception diverses et, du côté de la rue Jules Aubry, majoritairement par des pavillons en R+1 dotés de toitures en tuiles. Il s'ensuit que seul l'environnement proche du terrain d'assiette du projet situé sur la rue Léopold Rechossière ne présente pas un caractère particulier.

14. Il ressort de ces mêmes pièces que le projet consiste en la réalisation de 80 logements répartis en trois cages, dont deux sont situées sur la rue Rechossière en R+4 avec attique sur rue et R+2 en cœur d'îlot, et une cage située sur la rue Aubry en R+4 avec attique. En outre, le projet prévoit que les façades seront soit parées de pierre collée, soit revêtues de teintes blanc cassé, ocre clair et ocre soutenu. Toutefois, comme il vient d'être dit au point précédent, si la partie du projet située du côté de la rue Léopold Rechossière et en cœur d'îlot se situe dans un secteur ne présentant pas de caractère particulier, il en va autrement de la partie du projet située sur la rue Aubry, majoritairement composée de pavillons de faible hauteur et dotés de toits en pente. Si la commune d'Aubervilliers fait valoir en défense que les pavillons situés du côté des numéros pairs de la rue Aubry se situent en zone UM et que seuls les pavillons de l'autre côté de la rue Aubry se trouvent en zone pavillonnaire UH, et que les parcelles sont séparées par la voie publique, le projet situé sur la rue Aubry s'inscrit néanmoins par son gabarit et sa hauteur, qui n'est pas comparable à celle des constructions voisines, et qui est portée à la faveur du « bonus de constructibilité » à 5 niveaux incluant l'attique, en rupture avec le bâti environnant.

Par suite, les requérants sont fondés à soutenir que cette partie du projet est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, et qu'il méconnaît, dans cette mesure, les dispositions de l'article 4.1 des dispositions générales du règlement du PLUi de Plaine Commune.

15. Il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont seulement fondés à demander l'annulation des décisions attaquées en tant qu'elles autorisent la construction d'un immeuble R+4 avec attique sur la rue Aubry.

Sur la mise en œuvre des dispositions de l'article L.600-5-1 du code de l'urbanisme :

16. En vertu de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, 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.* ». Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux parlementaires, que lorsque le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée sont susceptibles d'être régularisés, le juge doit surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation. Il invite au préalable les parties à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme. Le juge n'est toutefois pas tenu de surseoir à statuer, d'une part, si les conditions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le choix d'y recourir, d'autre part, si le bénéficiaire de l'autorisation lui a indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier d'une mesure de régularisation. 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 résulte de ce qui a été dit précédemment que seul le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article 4.1 des dispositions générales du règlement du PLUi de Plaine Commune par la partie du projet située sur la rue Aubry est de nature à justifier l'annulation du permis de construire litigieux. Il résulte de l'instruction que ce vice est susceptible d'être régularisé par une modification du projet qui n'implique pas de lui apporter un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même. Dès lors, il y a lieu de surseoir à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, et de fixer à la SAS Aubervilliers Rechossière et à la commune de d'Aubervilliers un délai de six mois à compter de la notification de la présente décision aux fins de produire la mesure de régularisation nécessaire.

## D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : Il est sursis à statuer sur la requête de [REDACTED] et [REDACTED] jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de notification du présent jugement, imparti à la commune d'Aubervilliers et à la SAS Aubervilliers Rechossière pour transmettre au tribunal la mesure de régularisation qu'implique le vice mentionné au point 14 du présent jugement, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Article 2 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à [REDACTED] à la commune d'Aubervilliers et à la SAS Aubervilliers Rechossière.

Délibéré après l'audience du 2 avril 2024, à laquelle siégeaient :

- M. Myara, président- rapporteur,
- M. Laforêt, premier conseiller,
- Mme Hardy, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 14 mai 2024.

Le président- rapporteur,

L'assesseur le plus ancien,

A. Myara

E. Laforêt

Le greffier,

L. Dionisi

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