

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTREUIL**

**N° 1908770**

---

**SCI PROTEC**

---

M. Franck L'hôte  
Rapporteur

---

M. Laurent Buisson  
Rapporteur public

---

Audience du 2 juin 2020  
Lecture du 30 juin 2020

---

68-03  
D

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Montreuil,  
(2<sup>ème</sup> chambre),

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés les 8 août 2019 ainsi que 29 février, 2 avril et 7 mai 2020, la société civile immobilière (SCI) Protec demande au Tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler l'arrêté en date du 24 juin 2019, par lequel le maire d'Aulnay-sous-Bois a refusé de lui délivrer un permis de construire un immeuble de cinq logements et deux bureaux sur un terrain situé 2 rue Pimodan (parcelle cadastrée BH n° 136) ;

2°) de valider sa demande de permis ;

3°) de condamner la commune d'Aulnay-sous-Bois à lui verser la somme de 120 000 euros en dédommagement des pertes financières subies ainsi que la somme de 6 000 euros au titre du préjudice moral ;

4°) de mettre à la charge de la commune d'Aulnay-sous-Bois les entiers dépens.

La SCI Protec soutient, dans le dernier état de ses écritures, que :

*En ce qui concerne les conclusions aux fins d'annulation :*

- les dispositions de l'article UA 6/1 du règlement annexé au plan local d'urbanisme ont été méconnues dès lors que les balcons des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages de la façade côté route de Bondy ont pour finalité d'animer et de donner un rythme à la façade et entrent ainsi dans le champ d'application de l'exception prévue par l'article UA 6.2 de ce même règlement ;
- les dispositions de l'article UA 7/1 de ce même règlement ont été respectées dès lors, d'une part que l'implantation sur une seule des limites séparatives a pour finalité de permettre le respect d'une servitude de cour commune de 2 m<sup>2</sup> attenante à l'autre limite séparative et, d'autre part, que la présence d'une espèce protégée (arbre Liquidambar) au titre de l'article L. 123-1-5° du code de l'urbanisme sur la limite séparative latérale de la route de Bondy permet de déroger à la règle imposant une implantation sur les deux limites séparatives ;
- les dispositions de l'article UA 7/3 de ce même règlement ont été respectées dès lors que la présence de cette même espèce protégée permet de déroger à la règle selon laquelle le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction avec un minimum de 8 mètres ;
- les dispositions de l'article UA 11 /2.1 de ce même règlement ont été méconnues dès lors que le projet s'insère dans son environnement urbain.

*En ce qui concerne les conclusions indemnitaires :*

- la commune d'Aulnay-sous-Bois lui a déjà refusé six permis, ce qui lui a causé une perte financière de 760 000 euros.

Par des mémoires en défense, enregistré le 27 janvier, 19 mars et 9 avril 2020, la commune d'Aulnay-sous-Bois, représentée par Me Claisse, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge du requérant la somme de 3 000 euros, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune d'Aulnay-sous-Bois fait valoir que les conclusions indemnitaires sont irrecevables faute de demande préalable et qu'aucun des moyens que contient cette requête n'est fondé.

Vu :

- la décision attaquée ;
- les autres pièces du dossier.

Vu :

- les ordonnances n°2020-305 du 25 mars 2020 et 2020-306 du 25 mars 2020 ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

En application des dispositions combinées de l'ordonnance n°2020-305 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables devant les juridictions de l'ordre administratif modifiée et de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, la présidente de la formation de jugement a décidé de dispenser le rapporteur public, sur sa proposition, de prononcer des conclusions à l'audience. Ces conclusions ont été communiquées aux parties préalablement à l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. L'hôte, rapporteur ;
- les observations de M. Noureddine Halaoui, pour la SCI Protec et celles de Me Samonte, substituant Me Claisse, représentant la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Considérant ce qui suit :

1. La SCI Protec demande, d'une part, l'annulation de l'arrêté en date du 24 juin 2019, par lequel le maire d'Aulnay-sous-Bois a refusé de lui délivrer un permis de construire un immeuble de cinq logements et deux bureaux sur un terrain situé 2 rue Pimodan aux motifs qu'il méconnaissait les dispositions des articles UA 6/1, UA 7/1, UA 7/3 et UA 11/2.1 du règlement annexé au plan local d'urbanisme et, d'autre part, la condamnation de la commune d'Aulnay-sous-Bois à lui verser une somme de 120 000 au titre des préjudices financiers subis ainsi qu'une somme de 6 000 euros au titre du préjudice moral subi.

### **I. Sur les conclusions aux fins d'annulation :**

2. En premier lieu, aux termes de l'article UA 6/1 du règlement annexé au plan local d'urbanisme : « *Les constructions doivent être implantées à l'alignement (...)* ». Par ailleurs, aux termes de son article UA 6/2 : « *Un recul partiel de la façade est admis ou exigé dans les cas suivants : / pour favoriser le raccordement de la construction à un bâtiment voisin existant implanté en recul / lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie / pour permettre une animation et un rythme de la façade.* »

3. Il ressort des pièces du dossier que la façade donnant sur la route de Bondy présente aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage des reculs par rapport à l'alignement, ainsi qu'il est mentionné dans le permis attaqué. Toutefois, ces reculs, ponctuels et limités à deux étages, contribuent à animer la façade avec un léger rythme sinusoïdal et relèvent donc de l'exception prévue par l'article UA 6/2 du règlement. Il s'ensuit que la SCI Protec est fondée à soutenir que le maire d'Aulnay-sous-Bois a entaché sa décision d'erreur de droit en refusant le permis attaqué, au motif qu'il méconnaît les dispositions de l'article UA 6/1 de ce même règlement.

4. En deuxième lieu, aux termes de l'article UA 7/1 du règlement annexé au plan local d'urbanisme : « *Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales, sur une profondeur minimum de 10 mètres. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la configuration de la parcelle, la profondeur minimum de 10 mètres ne s'applique pas* ». Aux termes de l'article UA 7/3 de ce même règlement : « *En cas de retrait au-delà des 10 mètres, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction (L=H/2) avec un minimum de 8 mètres.* ». Aux termes de son article UA 7/4.2 : « *Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié sur les listes en annexe du règlement ou aux documents graphiques comme*

*devant être protégé au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur. ». Enfin, aux termes de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, qui a remplacé l'article L. 123-1-5 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

5. D'une part, il ressort des pièces du dossier que la construction autorisée sera implantée sur une seule des deux limites séparatives qui jouxtent la parcelle et à une distance par rapport à l'autre limite allant de 4 mètres en début de parcelle à 4,74 mètres en fond de parcelle. La SCI Protec fait valoir que cette implantation a pour objet de protéger un arbre de l'espèce Liquidambar planté, à la demande de la commune, en début de parcelle à proximité de l'autre limite séparative, de telle sorte que les dispositions de l'article UA 7/4.2 sont applicables. La commune d'Aulnay-sous-Bois soutient que ce Liquidambar n'est pas un arbre protégé dès lors qu'il ne figure pas sur l'annexe C « liste des éléments végétaux protégés au titre de l'article L. 123-5 du CU » du règlement annexé au plan local d'urbanisme où est seulement inscrit le saule qu'il a remplacé, lequel était d'ailleurs implanté à un autre endroit. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que par une décision de non opposition à déclaration préalable en date du 28 octobre 2013, la mairie d'Aulnay-sous-Bois a autorisé l'abattage de ce saule en précisant que « l'arbre remarquable (saule) sera remplacé par un autre arbre (Liquidambar), conformément à l'engagement du pétitionnaire ». En outre, dans une attestation de non-contestation de la conformité en date du 20 mai 2016 et consécutive à une visite de récolement effectuée le même jour, la mairie d'Aulnay-sous-Bois a précisé que « L'arbre remarquable (Liquidambar) devait être entretenu et protégé, notamment lors du futur projet de collectif ». Enfin, par une décision d'opposition à déclaration préalable en date du 28 novembre 2018, la commune d'Aulnay-sous-Bois a refusé un projet portant notamment sur l'abattage d'un arbre, dont elle ne pouvait ignorer qu'il s'agissait du Liquidambar, au motif qu'il était recensé comme arbre protégé par l'annexe C du règlement annexé au plan local d'urbanisme. Par suite, contrairement à ce que soutient la commune, le Liquidambar doit être regardé comme un arbre protégé, bien qu'il ne soit pas expressément mentionné dans l'annexe C dont la dernière mise à jour est antérieure à sa plantation. Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier, notamment du plan de masse, que le fond de la parcelle, du côté opposé à la construction projetée, est grevé d'une servitude de cour commune qui, même si elle ne porte que sur 2 m<sup>2</sup>, s'étend sur une longueur d'à peu près 3,50 mètres, de telle sorte que le recul de la construction sur toute sa longueur est justifié. Il s'ensuit que la SCI Protec est fondée à soutenir que le maire d'Aulnay-sous-Bois a entaché sa décision d'erreur de droit en refusant le permis attaqué, au motif qu'il méconnaît les dispositions de l'article UA 7/1 du règlement annexé au plan local d'urbanisme.

6. D'autre part, si, ainsi qu'il a été dit au point précédent, la construction autorisée sera implantée sur une seule des deux limites séparatives qui jouxtent la parcelle et à une distance par rapport à l'autre limite allant de 4 mètres en début de parcelle à 4,74 mètres en fond de parcelle, elle ne dépasse pas dix mètres de profondeur, de telle sorte que le retrait minimum de huit mètres n'est pas requis. Il s'ensuit que la SCI Protec est fondée à soutenir que le maire d'Aulnay-sous-Bois a entaché sa décision d'erreur de droit en refusant le permis attaqué, au motif qu'il méconnaît les dispositions de l'article UA 7/3 du règlement annexé au plan local d'urbanisme.

7. En troisième lieu, aux termes de l'article 11 du règlement de la zone UA du plan local d'urbanisme d'Aulnay-sous-Bois intitulé « *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords-protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger* » : « 11/1- Protection du patrimoine / (...)les projets contigus aux constructions (...) protégées (...) doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère. / 11/2- Volumétrie et façades / 11/2.1- Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes. (...). / 11/2.3-Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti. (...) ».

8. Eu égard à la teneur des dispositions de l'article UA 11, il appartient au juge de l'excès de pouvoir, saisi d'un moyen en ce sens, d'apprécier si l'autorité administrative a pu légalement refuser la construction projetée, compte tenu de ses caractéristiques et de celles du bâti environnant, en tenant compte de l'ensemble des dispositions de l'article et de la marge d'appréciation qu'elles laissent à l'autorité administrative pour accorder ou refuser de délivrer une autorisation d'urbanisme. A cet égard, si les dispositions relatives aux constructions nouvelles indiquent que ces constructions « doivent être compatibles » avec « les constructions limitrophes », elles associent à cette finalité l'examen de « leur environnement bâti » pour les façades. A défaut de préambule à la zone UA dans le règlement, il ressort du résumé non technique du plan local d'urbanisme d'Aulnay-sous-Bois, consultable sur le site internet de la commune, que la zone UA est une « zone dense du centre-ville, où l'habitat collectif continu est dominant (...) » où l'objectif du plan est de « renforcer les fonctions urbaines, en encourageant la constructibilité et en permettant la création de fronts urbains continus. Le réaménagement de la gare et de ses abords constitue le moteur de cette zone ». De même, selon le rapport de présentation du plan local d'urbanisme, également consultable sur le site internet de la commune « Les dispositions de l'article 11, qui s'inscrivent ainsi dans une perspective générale de renouvellement et densification du tissu urbain, ne font, par suite, pas obstacle à ce qu'un projet de construction présente, dans le respect des autres prescriptions fixées par le règlement du plan local d'urbanisme, et notamment celles relatives à la hauteur des constructions, et hormis pour les " constructions protégées " qui seraient " contigües " à un tel projet, une différence d'échelle avec les constructions immédiatement avoisinantes ».

9. Pour estimer que le projet ne respecte pas l'article UA 11/2.1 du règlement du plan local d'urbanisme, l'arrêté litigieux se fonde sur la circonstance qu'il prévoit la construction d'un immeuble collectif en R+ 3 avec toiture terrasse et dont les façades seront traitées avec un enduit blanc cassé alors, d'une part que la construction limitrophe rue de Pimodan est une maison individuelle en briques et en R+1+combles avec une toiture de type traditionnel à deux versants et en tuiles brunes et, d'autre part, que les constructions limitrophes route de Bondy sont des boxes à destination de stationnement sans étage. En opposant au projet cette interprétation stricte du seul article UA 11/2.1 du règlement excluant en l'espèce toute construction autre qu'une habitation individuelle ou des garages, la commune n'a pas tenu compte de l'ensemble des dispositions de l'article 11 et de la marge d'appréciation qu'elles laissent à l'autorité administrative pour accorder ou refuser de délivrer une autorisation d'urbanisme, notamment au regard de l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti. En l'espèce, si les constructions immédiatement voisines de la construction projetée sont d'un côté une maison individuelle en R + 1 + combles et de l'autre un garage en rez-de-chaussée, elles sont sans unité architecturale particulière et il ressort des pièces du dossier que l'environnement proche de la construction projetée, en particulier immédiatement après les constructions limitrophes, comporte des immeubles collectifs d'habitation en R+5 rue de Pimodan et en R+3 route de Bondy. Il s'ensuit que la SCI Protec est fondée à soutenir que le maire d'Aulnay-sous-Bois a

entaché sa décision d'erreur d'appréciation en refusant le permis attaqué, au motif qu'il méconnaît les dispositions de l'article UA 11/2.1 du règlement annexé au plan local d'urbanisme.

10. Il résulte de ce qui précède que la société requérante est fondée à demander l'annulation de l'arrêté en date du 24 juin 2019, par lequel le maire d'Aulnay-sous-Bois a refusé de lui délivrer un permis de construire un immeuble de cinq logements et deux bureaux sur un terrain situé 2 rue de Pimodan.

## **II. Sur les conclusions aux fins d'injonction :**

1. Aux termes de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution.* ». En vertu 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. / (...)* ». Enfin, aux termes de l'article L. 600-2 de ce même code : « *Lorsqu'un refus opposé à une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ou l'opposition à une déclaration de travaux régies par le présent code a fait l'objet d'une annulation juridictionnelle, la demande d'autorisation ou la déclaration confirmée par l'intéressé ne peut faire l'objet d'un nouveau refus ou être assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date d'intervention de la décision annulée sous réserve que l'annulation soit devenue définitive et que la confirmation de la demande ou de la déclaration soit effectuée dans les six mois suivant la notification de l'annulation au pétitionnaire.* ».

2. Lorsque le juge annule un refus d'autorisation ou une opposition à déclaration de travaux après avoir censuré l'ensemble des motifs que l'autorité compétente a énoncé dans sa décision conformément aux prescriptions de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, les motifs qu'elle a pu invoquer en cours d'instance, il doit, s'il est saisi de conclusions à fin d'injonction, ordonner à l'autorité compétente de délivrer l'autorisation ou de prendre une décision de non-opposition. Il n'en va autrement que s'il résulte de l'instruction soit que les dispositions en vigueur à la date de la décision annulée, qui eu égard aux dispositions de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme demeurent applicables à la demande, interdisent de l'accueillir pour un motif que l'administration n'a pas relevé, ou que, par suite d'un changement de circonstances, la situation de fait existant à la date du jugement y fait obstacle.

3. En l'espèce, le permis a été refusé aux seuls motifs que le projet méconnaissait les dispositions des articles UA 6/1, UA 7/1, UA 7/3 et UA 11/2.1 du règlement annexé au plan local d'urbanisme, motifs invalidés par le présent jugement. Par ailleurs, la commune d'Aulnay-sous-Bois n'a pas fait valoir d'autre motif de refus en cours d'instance. En outre, il ne résulte pas de l'instruction que les dispositions en vigueur à la date de la décision annulée interdiraient d'accueillir ce permis pour un motif que l'administration n'aurait pas relevé, ou encore que, par suite d'un changement de circonstances, la situation de fait existant à la date du jugement y fait obstacle. En conséquence, il y a lieu d'enjoindre au maire d'Aulnay-sous-Bois de délivrer le permis de construire sollicité, dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement. En revanche, il n'y a pas lieu d'assortir cette injonction d'une astreinte.

### **III. Sur les conclusions indemnitaires :**

4. Les conclusions indemnitaires de la SCI Protec, qui n'ont pas été précédées d'une demande indemnitaire préalable adressée à la commune d'Aulnay-sous-Bois, sont irrecevables et doivent donc être rejetées.

### **IV. Sur les frais liés au litige :**

5. 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. 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.* ».

6. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la SCI Protec, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la commune d'Aulnay-sous-Bois réclame au titre des frais liés au litige.

7. 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.* ».

8. La présente instance n'a donné lieu à aucun dépens au sens de l'article R. 761-1 du code de justice administrative. De telles conclusions doivent donc être rejetées.

### **D E C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du maire d'Aulnay-sous-Bois en date du 24 juin 2019 est annulé.

Article 2 : Il est enjoint à la commune d'Aulnay-sous-Bois de délivrer à la SCI Protec le permis sollicité, dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision à intervenir.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4 : Les conclusions de la commune d'Aulnay-sous-Bois, présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la SCI Protec et à la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Délibéré après l'audience du 2 juin 2020, à laquelle siégeaient :

- Mme Weidenfeld, présidente,
- M. L'hôte, premier conseiller,
- M. Combes, premier conseiller.

Lu en audience publique le 30 juin 2020.

Le rapporteur,

La présidente,

Signé

Signé

F. L'hôte

K. Weidenfeld

La greffière,

Signé

S. Le Chartier

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