

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MELUN

N° 1006418/4

M. Michel RACLE et M. Jean-Marie FABRE

M. Declercq
Juge des référés

Ordonnance du 18 octobre 2010

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le juge des référés

Vu la requête, enregistrée le 13 septembre 2010 sous le n° 1006418, présentée pour M. Michel RACLE, demeurant 27 boulevard de la Marne à Vaires-sur-Marne (77360) et M. Jean-Marie FABRE, demeurant 21 boulevard de la Marne à Vaires-sur-Marne (77360), par Me Guinot, avocat ; Messieurs RACLE et FABRE demandent au juge des référés :

- d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'arrêté en date du 9 avril 2010, par lequel le maire de la commune de Vaires-sur-Marne a délivré un permis de construire à Messieurs Alves et Ferreira pour l'édification d'un ensemble immobilier comportant deux logements, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la légalité de cette décision ;
- de mettre à la charge de la commune de Vaires-sur-Marne, de M. Alves et de M. Ferreira une somme de 1 000 euros chacun au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Messieurs RACLE et FABRE soutiennent que l'urgence est en l'espèce présumée ; que les travaux de construction ont débuté ; que la notice jointe au dossier de demande de permis de construire ne satisfait pas aux exigences de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme ; que le volet paysager, dont le contenu est défini à l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme, souffre de plusieurs lacunes ; que le dossier ne comprend pas de plan de division en méconnaissance des dispositions de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme ; que la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est d'ailleurs interdite par le règlement de la zone UC ; que le dossier de permis de construire ne comporte pas de renseignements quant à la manière dont seront gérés les espaces communs de l'opération groupée ; que les articles UC 8, UC 10-2 et UC 12 du règlement du plan local d'urbanisme de Vaires-sur-Marne ont été méconnus ; qu'en autorisant le projet litigieux le maire de Vaires-sur-Marne a commis une erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme et a fait une inexacte application de l'article UC 11 du règlement du plan local d'urbanisme ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 1^{er} octobre 2010, présenté pour Messieurs Alves et Ferreira par Me Coudray ; Messieurs Alves et Ferreira concluent au rejet de la requête et à la condamnation de Messieurs RACLE et FABRE à leur payer une somme de 2 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative en faisant valoir que les articles R. 431-8 et R. 431-10 du code de l'urbanisme n'ont pas été méconnus ; qu'il n'y a pas deux

N° 1006418/4

2

bâtiments distincts ; que ce sont les critères d'homogénéité globale de la construction qui lui donnent son caractère de bâtiment ; que l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme ne s'applique qu'aux travaux portant sur la construction de plusieurs bâtiments ; que les pétitionnaires n'avaient pas à justifier de la mise en copropriété ; que les articles UC 8, UC 11 et UC 12 du règlement du plan local d'urbanisme de Vaires-sur-Marne et l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme n'ont pas été méconnus ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 1^{er} octobre 2010, présenté pour la commune de Vaires-sur-Marne par la SCP Granrut ; la commune conclut au rejet de la requête ou, à titre subsidiaire, à ce que la suspension ordonnée ne soit que partielle et à la condamnation de Messieurs RACLE et FABRE à lui payer une somme de 2 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative en faisant valoir que les articles R. 431-8 et R. 431-10 du code de l'urbanisme n'ont pas été méconnus ; que l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme n'a pas été méconnu, dès lors que le permis ne porte pas sur la construction de deux bâtiments ; que les articles UC 8, UC 11 et UC 12 du règlement du plan local d'urbanisme de Vaires-sur-Marne et l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme n'ont pas été méconnus ; que si le tribunal estime que l'article UC 12 a été méconnu il y aurait lieu de prononcer une suspension partielle du permis de construire litigieux afin que cette illégalité soit régularisée ; que si l'article UC 10 du règlement du plan local d'urbanisme de Vaires-sur-Marne a été méconnu en ce que la hauteur de l'annexe accolée au bâtiment est de 4,59 mètres alors que le plan local d'urbanisme prévoit une hauteur maximale de 4 mètres, le juge des référés peut ne prononcer qu'une suspension partielle ;

Vu le mémoire, enregistré le 6 octobre 2010, présenté pour Messieurs RACLE et FABRE qui maintiennent leurs conclusions et moyens et soutiennent en outre qu'il y a urgence à ce que les effets du permis de construire litigieux soient suspendus, dès lors que les travaux ont débuté ; que les insuffisances de certains documents joints à la demande de permis de construire ne sont palliées par aucune des autres pièces produites ; que l'annexe dont la hauteur est supérieure de 0,59 mètres à la hauteur autorisée par le plan local d'urbanisme, n'est pas divisible du reste du projet ; que les maisons de Messieurs Alves et Ferreira ne peuvent être regardées comme étant comprises dans un bâtiment unique alors qu'elles disposent chacune de leur propre entrée ; que l'absence de parties communes à ces deux logements fait obstacle à ce que le projet de construction soit qualifié d'habitat collectif ; que l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme doit être appliqué, dès lors qu'il ressort de la demande même de permis de construire que le terrain doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la construction et qu'il s'agit bien de la construction de deux pavillons individuels ;

Vu le mémoire, enregistré le 7 octobre 2010, présenté pour Messieurs Alves et Ferreira qui maintiennent leurs conclusions de rejet par les mêmes motifs et font valoir en outre qu'il n'y a aucun obstacle à ce que la construction principale soit réalisée sans édification du garage ; qu'un permis de construire modificatif a été sollicité, ayant pour objet de fournir un plan de division et de corriger la hauteur du garage ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu la requête numéro 1003936 enregistrée le 2 juin 2010, par laquelle Messieurs RACLE et FABRE demandent l'annulation de la décision du 9 avril 2010 ;

Vu la décision en date du 1^{er} septembre 2010, par laquelle le président du tribunal a désigné M. Declercq, vice-président, pour statuer sur les demandes de référé ;

N° 1006418/4

3

Après avoir convoqué à une audience publique :

- le Cabinet H&G avocats, représentant Messieurs RACLE et M. FABRE ;
- la commune de Vaires-sur-Marne ;
- Messieurs Alves et Ferreira ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 8 octobre 2010 :

- le rapport de M. Declercq, juge des référés ;
- Me Guinot du Cabinet H&G avocats, représentant Messieurs RACLE et FABRE ;
- Me Mathieu représentant la commune de Vaires-sur-Marne ;
- et Me Arvis représentant Messieurs Alves et Ferreira ;

Après avoir prononcé, à l'issue de l'audience, la clôture de l'instruction ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

Considérant qu'aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : « *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision (...)* » et qu'aux termes de l'article L. 522-1 dudit code : « *Le juge des référés statue au terme d'une procédure contradictoire écrite ou orale. Lorsqu'il lui est demandé de prononcer les mesures visées aux articles L. 521-1 et L. 521-2, de les modifier ou d'y mettre fin, il informe sans délai les parties de la date et de l'heure de l'audience publique (...)* » ; qu'enfin aux termes du premier alinéa de l'article R. 522-1 dudit code : « *La requête visant au prononcé de mesures d'urgence doit (...) justifier de l'urgence de l'affaire* » ;

Considérant que si, en règle générale, l'urgence s'apprécie compte tenu des justifications fournies par le demandeur quant au caractère suffisamment grave et immédiat de l'atteinte que porterait un acte administratif à sa situation ou aux intérêts qu'il entend défendre, il en va différemment de la demande de suspension d'un permis de construire pour laquelle, eu égard au caractère difficilement réversible de la construction d'un bâtiment, la condition d'urgence doit en principe être constatée lorsque les travaux vont commencer ou ont déjà commencé sans être pour autant achevés ; qu'il ne peut en aller autrement que dans le cas où le pétitionnaire ou l'autorité qui a délivré le permis justifient de circonstances particulières, tenant, notamment, à l'intérêt s'attachant à ce que la construction soit édifiée sans délai ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les travaux de construction autorisés par l'arrêté litigieux ont commencé ; qu'ainsi Messieurs RACLE et FABRE justifient de l'existence d'une situation d'urgence ; qu'en l'état de l'instruction le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UA 10-2 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Vaires-sur-Marne est de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée ; qu'il n'y a lieu, toutefois, dans les circonstances de l'espèce et en application des dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme de n'ordonner la suspension de l'exécution de la décision attaquée qu'en tant qu'elle autorise l'édification d'une annexe dont la hauteur totale dépasse 4 mètres à son point le plus élevé ;

N° 1006418/4

4

Considérant que, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen invoqué par les requérants ne paraît susceptible, en l'état du dossier, de fonder la suspension du permis de construire contesté ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Considérant d'une part qu'en vertu des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, le tribunal ne peut pas faire bénéficier la partie tenue aux dépens ou la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge ; que les conclusions présentées à ce titre par la commune de Vaires-sur-Marne et Messieurs Alves et Ferreira doivent dès lors être rejetées ;

Considérant d'autre part qu'il y n'a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions de Messieurs RACLE et FABRE présentées au titre des frais irrépétibles ;

ORDONNE

Article 1^{er} : L'exécution de l'arrêté du maire de Vaires-sur-Marne en date du 9 avril 2010 est suspendue en tant qu'il autorise l'édification d'une annexe dont la hauteur totale dépasse 4 mètres à son point le plus élevé.

Article 2 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 3 : Les conclusions de Messieurs RACLE et FABRE présentées au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée à M. Michel RACLE, à M. Jean-Marie FABRE, à la commune de Vaires-sur-Marne, à M. Jean-Luc Alves et à M. Victor Ferreira.

Fait à Melun, le 18 octobre 2010.

Le juge des référés,

Le greffier,

Signé : M. DECLERCQ

Signé : C. WERNER

Pour expédition conforme,

