

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
VERSAILLES**

sl

**N° 1205188**

---

Mme X.

---

Mme Houllier  
Rapporteur

---

Mme Syndique  
Rapporteur public

---

Audience du 6 novembre 2015

Lecture du 20 novembre 2015

---

68-01-01-02-02-07

68-04-045-02

C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Versailles

(3<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 16 août 2012, Mme X. demande au tribunal d'annuler l'arrêté, en date du 20 mars 2012, par lequel le maire de la commune de Breux-Jouy ne s'est pas opposé à la déclaration préalable déposée par M. Y.

Elle soutient que :

- l'arrêté attaqué méconnaît les dispositions de l'article UG 7 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Breux-Jouy en ce qu'elles n'autorisent pas la réalisation d'une nouvelle construction comportant une fenêtre à moins de huit mètres de la construction voisine ;
- le dossier de demande est incomplet en ce qu'il n'indique ni la surface de la parcelle se situant en zone UG ni la surface de plancher existante dans cette zone ;
- la construction réalisée n'est pas conforme à l'autorisation accordée.

Par un mémoire en défense, enregistré le 12 octobre 2012, la commune de Breux-Jouy conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que la requête est tardive dans la mesure où le courrier du 14 mai 2012 ne peut être regardé comme un recours gracieux susceptible d'interrompre le délai de recours contentieux.

Par ordonnance du 27 janvier 2014, la clôture d'instruction a été fixée au 27 février 2014.

Un mémoire, enregistré le 21 avril 2015, présenté par Mme X. n'a pas été communiqué.

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 Houllier,
- et les conclusions de Mme Syndique, rapporteur public.

1. Considérant que, le 27 février 2012, M. Y. a déposé une déclaration préalable de travaux en vue de la transformation d'une annexe et d'un abri de jardin en pièce habitable, la surélévation de la toiture et l'édification d'un abri de jardin en bois sur une parcelle cadastrée AA 27 sise xxxxxxxxxxxxxx à Breux-Jouy ; que, par l'arrêté attaqué, en date du 20 mars 2012, le maire de la commune de Breux-Jouy ne s'est pas opposé à ces travaux ;

#### **Sur la recevabilité de la requête :**

2. Considérant que Mme X. a adressé, le 14 mai 2012, un courrier reçu le même jour par la commune de Breux-Jouy, dans lequel elle indique s'opposer à l'arrêté du 20 mars 2012, dont elle cite les références, et demande que ce dossier soit réexaminé en raison de la méconnaissance des dispositions de l'article UG 7 du règlement du plan local d'urbanisme ; qu'un tel courrier doit être regardé, contrairement à ce que soutient la commune, comme un recours gracieux ; que ce recours, valablement introduit dans le délai de recours contentieux, a eu pour effet de l'interrompre jusqu'au 19 juin 2012, date à laquelle le maire de Breux-Jouy a refusé de faire droit à sa demande ; qu'ainsi, la requête de Mme X., enregistrée au greffe du tribunal administratif de Versailles le 16 août 2012 n'est pas tardive ; que la fin de non-recevoir opposée en défense par la commune de Breux-Jouy doit dès lors être rejetée ;

#### **Sur les conclusions à fin d'annulation :**

3. Considérant qu'aux termes de l'article UG 7 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Breux-Jouy : « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / A. Dans une bande de 25 mètres d'épaisseur à partir de l'alignement, ou de*

*la marge de reculement lorsqu'elle est imposée par le document graphique, la construction devra être édifiée sur une limite séparative au moins. / B. Au-delà de la bande de 25 mètres / Seuls les bâtiments annexes tels que garages et dépendances peuvent être implantés en limite séparative ; la longueur maximum en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 mètres. / Constructions en retrait des limites séparatives : / - Les parties de constructions qui seront édifiées en retrait des limites séparatives devront s'en écarter : / d'une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail (séjour, chambre, cuisine, bureau...) / d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 mètres en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales. / - En cas de façade ou de pignon aveugle, la distance de recul n'est pas réglementée. / Exceptions : / Ces règles ci-dessus ne sont pas applicables aux bâtiments existants réhabilités ou reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits. » ;*

4. Considérant que le projet porte notamment sur la transformation d'une annexe et d'un abri de jardin en pièce habitable et la surélévation de la toiture de ce volume ; que s'il résulte de l'article UG 7 précité que les dispositions relatives aux règles de prospect ne trouvent pas à s'appliquer s'agissant des bâtiments déjà existants faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'une reconstruction dans la limite de leur implantation d'origine, ces dispositions doivent être regardées, compte tenu de leur finalité, comme ne s'appliquant qu'à la reconstruction, dans un volume identique et pour une affectation similaire, des bâtiments ayant fait l'objet d'une destruction involontaire ou indépendante de la volonté des propriétaires ; qu'en l'espèce, il est constant que la démolition de l'annexe et de l'abri de jardin résulte de la simple volonté du pétitionnaire d'agrandir son habitation ; que, par conséquent, les dispositions du dernier alinéa de l'article UG 7 sont en l'espèce inapplicables ; qu'il est constant que le projet est implanté à moins de huit mètres de la limite séparative alors qu'il comporte une baie éclairant une pièce principale ; que la circonstance que les parcelles sont séparées par une clôture occultante ne fait pas obstacle à l'application des règles de recul prévues par l'article UG 7 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Breux-Jouy ; qu'ainsi, en autorisant l'implantation de la construction litigieuse à moins de huit mètres de la limite séparative, le maire de Breux-Jouy a méconnu les dispositions précitées de l'article UG 7 du règlement du plan local d'urbanisme ;

5. Considérant, pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, qu'aucun des autres moyens soulevés par Mme X. n'est susceptible de fonder l'annulation de l'arrêté du 20 mars 2012 ;

6. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que Mme X. est fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 20 mars 2012 par lequel le maire de Breux-Jouy ne s'est pas opposé à la déclaration préalable de M. Y. ;

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du 20 mars 2012 du maire de Breux-Jouy est annulé.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à Mme X., à la commune de Breux-Jouy et à M. Y..

Délibéré après l'audience du 6 novembre 2015, à laquelle siégeaient :

Mme Le Montagner, président,  
Mme Ozenne, conseiller,  
Mme Houllier, conseiller.

Lu en audience publique le 20 novembre 2015.

Le rapporteur,

*Signé*

S. Houllier

Le président,

*Signé*

M. Le Montagner

La greffière,

*Signé*

S. Lamarre

La République mande et ordonne au préfet de l'Essonne en ce qui le concerne ou 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.