

N° 2404914

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Combier
Rapporteur

[REDACTED]
(7^{ème} chambre)

M. Grand
Rapporteur public

Audience du 19 mai 2026
Décision du 3 juin 2026

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 19 avril 2024 M. [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] représentés par Me Zeitoun, demandent au tribunal :

1°)
délivré à la

[REDACTED]
os
[REDACTED]

2°)
6 000 euros
administrative.

Ils soutiennent que :

- la requête est recevable ;
- l'arrêté contesté est entaché d'un vice d'incompétence ;
- le dossier de demande de permis de construire est entaché d'omissions ou d'insuffisances dès lors que ni la demande de dérogation au titre de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ni la note précisant la nature de la ou des dérogations demandées et justifiant pour chacune d'entre elles du respect des objectifs et des conditions fixés par les dispositions du code de l'urbanisme ne sont jointes au dossier de demande ;
- le projet méconnaît les articles UP7 et UR7 du règlement du PLU ;

- il méconnaît les articles UP10 et UR 10 du règlement du PLU ;
- il méconnaît les articles UP12 et UR 12 du règlement du PLU.

[REDACTED]

code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens de la requête sont infondés.

[REDACTED]

produit

Des pièces ont été produites, à la demande du tribunal, pour la société Sogeprom réalisations le 21 avril 2026. Elles ont été communiquées en application de l'article R. 613-1-1 du code de justice administrative.

Par un courrier du 7 mai 2026 les parties ont été informées qu'en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme le tribunal était susceptible de surseoir à statuer pendant un délai de neuf mois sur les conclusions à fin d'annulation afin de mettre à même la société pétitionnaire de solliciter un permis de construire modificatif régularisant les vices résultant :

- de la méconnaissance de l'article UR7.3 du règlement du PLU dès lors que le projet est implanté avec un retrait insuffisant par rapport aux limites séparatives ;
- de la méconnaissance des articles UP10 et UR10 du règlement du PLU dès lors le projet méconnaît les hauteurs autorisées.

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 M. Combier,
- les conclusions de M. Grand, rapporteur public,
- et les observations de Me Niang, représentant la société Sogeprom réalisations.

Considérant ce qui suit :

1. [REDACTED]
société Sogep

[REDACTED]

Sur les conclusions en annulation :

En ce qui concerne la compétence de l'auteur de l'acte :

2. Aux termes des dispositions de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire [...] est : / a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme (...) ». Aux

d'empêchement des adjoints ou dès lors que ceux-ci sont tous titulaires d'une délégation, à des

notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. / Cette transmission peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. (...) / La preuve de la réception des actes par le représentant de l'Etat dans le département ou son délégué dans l'arrondissement peut être apportée par tout moyen. L'accusé de réception, qui est immédiatement délivré, peut être utilisé à cet effet mais n'est pas une condition du caractère exécutoire des actes. (...) ». Selon l'article R. 2122-7 de ce code : « La publication des arrêtés du maire peut être constatée par une déclaration certifiée du maire. (...) ».

er 3, le

e de

l'urbanisme. Dès lors, le moyen tiré de l'incompétence du signataire de l'arrêté du 6 novembre 2023 doit être écarté comme manquant en fait.

En ce qui concerne l'incomplétude ou les omissions du dossier de demande :

4. Aux termes de l'article R. 431-31-2 du code de l'urbanisme : « Lorsque le projet nécessite une ou plusieurs dérogations au titre de l'article L. 151-29-1, de l'article L. 152-5 de l'article L. 152-5-1, ou de l'article L. 152-6, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée d'une note précisant la nature de la ou des dérogations demandées et justifiant pour chacune d'entre elles du respect des objectifs et des conditions fixés à ces articles et aux articles R. 152-4 à R. 152-9 pour chacune des dérogations demandées. »

5. Les requérants soutiennent que le projet, méconnaîtrait les règles de hauteurs et que le dossier de demande aurait dû, en conséquence, comprendre une demande de dérogation au titre du 1° de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme. Toutefois, malgré l'affirmation de la société pétitionnaire en défense selon laquelle les mentions de la notice architecturale révéleraient une telle demande, il ne ressort pas des pièces du dossier, notamment du dossier de demande de permis de construire, que la société pétitionnaire aurait entendu solliciter une dérogation au sens l'article L. 151-29-1, de l'article L. 152-5, de l'article L. 152-5-1, ou de

l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme. Par suite, le moyen ne peut qu'être écarté comme inopérant.

En ce qui concerne la méconnaissance des articles UP7 et UR7 du règlement du PLU :

S'agissant de la méconnaissance de l'article UP7 :

6. Aux termes de l'article UP7.2 du règlement du PLU : « *Un retrait d'une distance minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants : / en présence de baie(s) (...)* ». Par ailleurs le lexique du PLU définit une baie comme une « *Ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant au passage, à la vue, à l'éclairage ou à l'aération d'un bâtiment. Une porte d'accès est considérée*

vitrage translucide ; / - les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ». Le lexique précise en outre que : « *Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. (...) En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle. (...)* ».

7. Les époux [REDACTED] soutiennent que les balcons des façades perpendiculaires à la limite séparative Nord-Ouest dont les côtés sont implantés sur cette limite devraient être regardés comme des baies dès lors qu'ils seraient susceptibles de créer des vues, et que la façade Nord-Ouest devait en conséquence être implantée avec un recul de 6 mètres conformément à l'article UP 7.2 du règlement du PLU précité. Toutefois, un balcon n'est pas une « *ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant au passage, à la vue, à l'éclairage ou à l'aération d'un bâtiment* » de sorte qu'il ne peut être regardé comme une baie au sens du lexique du PLU. Dès lors que l'article UP 7.2 se réfère à la présence de baies et non à l'existence de vues pour imposer un retrait de 6 mètres de la limite séparative, et qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que la façade Nord-Ouest du projet comporterait des baies, les requérants ne sont donc pas fondés à soutenir que le projet méconnaîtrait l'article UP 7.2 du règlement du PLU.

S'agissant de la méconnaissance de l'article UR7 du règlement du PLU :

8. Aux termes de l'article UR7 du règlement du PLU : « *Dispositions générales 7.1- Les constructions peuvent s'implanter : / sur une ou plusieurs des limites séparatives ; / en retrait. (...) / 7.3- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.* »

9. Les époux [REDACTED] soutiennent que pour la partie de construction implantée en retrait en zone UR, le retrait imposé par l'article 7.3 ne serait pas respecté, dès lors que la construction atteindrait 18,12 mètres du côté de la limite séparative Nord-Est imposant un retrait en tout point de la façade de 6,04 mètres, alors que la distance de la façade comptée à partir des balcons n'atteindrait que 5,68 mètres. Ils soutiennent en outre que la hauteur de la construction atteindrait 23,89 mètres du côté de la limite séparative Sud-Est imposant un retrait en tout point de 7,96 mètres, alors que le retrait ne serait au plus proche que de 6,88 mètres. Toutefois

contrairement à ce que soutiennent les requérants l'article UR 7.3 impose, en cas de retrait, le respect d'une règle de prospect qui n'implique pas que la façade soit implantée en tout point à une distance égale au tiers de la hauteur de façade ou du bâtiment, mais que chacun des points de la façade soient implantés à une distance égale au tiers de la différence d'altitude avec le point le plus proche de la limite séparative considérée. Cette règle de prospect est matérialisée sur les plans des façades Nord-Ouest et Sud-Ouest joints au dossier de demande de permis de construire. Il ne ressort pas des pièces du dossier, notamment de ces plans que le projet méconnaîtrait la règle de prospect de l'article UR 7.3 du règlement du PLU. Par suite le moyen doit être écarté.

En ce qui concerne la méconnaissance des articles UP10 et UR10 du règlement du PLU :

S'agissant de la méconnaissance de l'article UP10 :

10. Aux termes de l'article UP10 : « 10.1- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50m pour les toitures terrasses, et à 11m pour les toitures à pentes (à titre indicatif R+I+C). (...) ». Le lexique du PLU précise que : « La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'au point le plus haut de la construction (au faîtage ou à l'acrotère). (...) Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc. à condition que leur superficie n'excède pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction, et non comptés pour les toits-terrasse existants, les édifices permettant l'accessibilité sous réserve d'une bonne intégration (...) / Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction. ». Le lexique définit l'acrotère comme une « saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse nstitué

11. Les époux [REDACTED] soutiennent que la partie de construction implantée en zone UP identifiée au dossier de demande comme le « bâtiment B » atteindrait 9,66 mètres de hauteur.

pétitionnaire qui ne conteste pas les allégations du requérant quant à la hauteur de la construction en zone UP se borne à soutenir que le « bâtiment B », recevrait un toit en pente. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que le « bâtiment B » est couvert par un toit terrasse végétalisé inaccessible. Si la jonction entre ce toit terrasse et les façades est opérée par un couronnement en pente, cette circonstance n'est pas de nature à regarder le toit terrasse de la construction, qui ne dispose pas de faîtage, comme un toit en pente pour l'application de l'article UP10. Dans ces conditions le moyen doit être accueilli.

S'agissant de la méconnaissance de l'article UR10 :

12. Aux termes de l'article UR10 du règlement du PLU : « La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m. » L'article UR10 comporte un paragraphe 10.4 qui dispose que : « Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg : Elles font l'objet d'une inscription graphique sur le plan des « règles et périmètres particuliers ». (...) Pour les parcelles concernées par une hauteur maximale à 18 m : / Dans une bande de 18 m à compter

de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18 m ; / Au-delà de la bande de 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m. (...) / Pour les constructions atteignant la hauteur maximale autorisée dans la première bande de 18 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie Lorsque le linéaire de façade sur

graphique du PLU que le terrain d'assiette longe la partie du boulevard de Strasbourg le long de laquelle la hauteur maximale autorisée est portée à 18 mètres.

l'article 10, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës. Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, seule la disposition permettant une réduction de la hauteur, nonobstant les dispositions de l'article 10, s'applique. »

14. Il ressort des mentions du plan de masse de l'existant dressé par un géomètre et du plan de coupe CC figurant le profil du terrain naturel avant travaux le long de la ligne de coupe qui passe par le point médian de la construction, que celui-ci se trouve à la cote 72 NGF environ. En outre, il ressort notamment des plans de façades que le faitage du toit en pente couvrant le dernier étage de l'immeuble projeté, point le plus haut de la construction en zone UR, atteint la cote 96,08 NGF. Il ressort ainsi des pièces du dossier que la hauteur de la construction autorisée en zone UR atteint, compte tenu de la définition de la hauteur maximale rappelée au point 10, 24,06 mètres environ. En défense la société pétitionnaire fait valoir qu'elle bénéficierait d'une dérogation au titre de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme, toutefois, ainsi qu'il a été dit au point 5 il ne ressort pas des pièces du dossier qu'elle en aurait effectivement sollicité le bénéfice comme le prévoit l'article R. 431-31-2 du code de l'urbanisme. Elle fait en outre valoir que l'article 11.1 du titre IV du règlement du PLU permettrait l'adaptation de la hauteur du bâtiment en fonction de la hauteur d'un bâtiment existant mitoyen. Toutefois ces dispositions limitent expressément leur portée à la seule réduction de la hauteur maximale pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg. Enfin, compte tenu de la hauteur de 24,06 mètres environ de la construction autorisée, c'est en vain que la société pétitionnaire se prévaut du paragraphe 10.5 de l'article UR 10 qui dispose que « *La hauteur maximale pourra être dépassée dans la limite de 2 mètres pour la réalisation de toiture à pente. Ce volume de toiture sera non habitable et pourra avoir une utilisation fonctionnelle dédiée notamment ou par exemple aux locaux techniques.* », et qui n'autoriserait le cas échéant qu'une hauteur maximale de 20 mètres, en présence d'une toiture en pente. Par suite le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UR10 du règlement du PLU doit être accueilli.

Sur l'application des dispositions 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 (...) 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.* ».

16. Les vices retenus aux points 11 et 14 du présent jugement n'affectent que des parties identifiables du projet. Leur régularisation n'implique pas d'apporter au projet litigieux

constructions autorisées en méconnaissance des articles UP10 et UR10 du règlement du PLU. Il y a lieu de fixer un délai de neuf mois pendant lequel le pétitionnaire pourra en demander la régularisation.

Sur les frais liés au litige :

administrative. Il n'y a pas non plus lieu de mettre la somme demandée par la société Sogeprom réalisations sur le même fondement à la charge des requérants.

DECIDE:

méconnaissance des articles UP10 et UR10 du règlement du PLU.

Article 2 : Le délai accordé à la société Sogeprom réalisations pour solliciter la régularisation de son projet est fixé à neuf mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

et [REDACTED] à la

Délibéré après l'audience du 19 mai 2026, à laquelle siégeaient :

Mme Gougot, présidente,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 3 juin 2026.

Le rapporteur,

La présidente,

D. COMBIER

I. GOUGOT

La greffière,

G. AUMOND

La République mande et ordonne au préfet du Val-de-Marne 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.

Pour expédition conforme,
la greffière :