

Astrid BROBECKER, Conseillère départementale
Sonia GOUJA
Pauline LE FUR
Gilles MERGY, Conseiller territorial
Maxime MESSIER
Jean-Yves SOMMIER
Conseillers municipaux

A Fontenay-aux-Roses, le 5 janvier 2023

M. Laurent HOTTIAUX

Préfet des Hauts-de-Seine

167/177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie

92000 NANTERRE

Objet : Contrôle de légalité

PJ : 7

Monsieur le Préfet,

Nous souhaitons appeler votre attention au titre du contrôle de légalité sur 3 délibérations examinées lors du conseil municipal de Fontenay-aux-Roses le 12 décembre dernier que vous trouverez ci-jointes avec leur rapport de présentation (pièces 1a,1b,2a,2b,2c,3a et 3b).

Ces 3 délibérations concernent la création et l'aménagement de « sentes » à l'est et à l'ouest d'un permis de construire sis au 26 rue des Potiers accordé par le maire de Fontenay-aux-Roses le 11 mars 2019 à Hauts de Seine Habitat sous le numéro 92032 18 00265.

En effet ces délibérations nous semblent être entachées d'irrégularités

- **Concernant la première délibération :**

Elle vise à « maintenir le sentier Bourg la Reine dans le domaine public routier communal » et le rapport de présentation précise qu'il sera possible de l'élargir et de développer son utilisation.

Or, le conseil municipal du 12 novembre 1958 a acté la modification du tracé du sentier de Bourg la Reine au profit d'un tracé plus rectiligne aboutissant à la création de la rue André Chénier, par une décision prise alors à l'unanimité du conseil municipal.

La décision préfectorale date du 24 janvier 1959 et le plan topographique de la commune en 1969 a bien pris en compte cette situation. (Cf. pièce n° 4).

Ainsi, dans cette première délibération, il est proposé de rétablir une sente qui n'existe plus depuis 1958 et qui, par ailleurs, n'était pas dans le domaine public communal.

Enfin, cette « sente » est aujourd'hui bétonnée par Hauts de Seine Habitat avec des escaliers et des bacs à végétaux dans le cadre des constructions immobilières en cours, sans que la commune ait fait valoir son droit de propriété (Cf. pièce n°5).

En conclusion :

- la délibération n'apporte aucun élément de contexte et d'explication permettant de voter de façon éclairée malgré les demandes formulées en commission préparatoire au conseil municipal restées sans réponse,
- la délibération s'intitule « maintenir le sentier de Bourg la Reine dans le domaine public routier communal », alors que la délibération n'apporte pas la preuve que cette sente appartenait au domaine public communal.

La délibération proposée nous semble donc entachée d'illégalité.

- **Concernant la seconde délibération :**

Cette délibération vise « l'acquisition d'un terrain pour l'intégrer au domaine public de la ville et l'affecter à la circulation ». Il s'agit d'acquérir auprès de Hauts de Seine Habitat une parcelle de 65m² pour un montant de 50 000 €HT, initialement évaluée par la commune à 75 000 €HT et ramenée à 50 000 €HT par les domaines.

Nous n'avons pas pu obtenir une cartographie précise malgré nos demandes et nous ne disposons que du seul « reportage photographique » fourni par les domaines, lequel est annexé au dossier (pièce 2c).

Ce schéma est tronqué dans sa partie sud et ne permet pas d'identifier la parcelle qui serait achetée à l'est entre le lot B et le lot C.

Par ailleurs, la limite en rouge au sud intitulée « limite de chantier » ne correspond à aucun tracé réel puisque les constructions vont jusqu'au niveau de la rue André Chénier et donc se prolongent bien au-delà de la limite indiquée sur le graphique présenté par le document des domaines.

Un relevé cadastral précis aurait dû être fourni afin de clarifier l'objet exact de la délibération, le numéro des parcelles concernées et le fondement de l'évaluation des surfaces, donc du montant estimé.

Compte tenu :

- de l'imprécision sur les surfaces réellement achetées et de leur localisation ne permettant pas de délibérer et voter en pleine et claire connaissance de cause,
- du fait que la totalité de cet espace est déjà aménagé par Hauts de Seine Habitat (escalier et bacs), ce qui tend à confirmer que la sente n'existait plus,

- de l'illégalité de la délibération 1 exposée ci-dessus sur le rétablissement d'une sente qui n'existe pas,

nous vous demandons de prononcer l'illégalité de cette délibération.

- **Concernant la troisième délibération :**

Enfin, cette délibération vise à créer une nouvelle sente dans le square des Potiers classé en EBC.

Cependant, il apparaît qu'elle est inutile dans la mesure où ce square de 1500 m² est déjà traversé par 2 sentes.

En effet, entre la rue des Potiers et la rue André Chénier il y aurait, en quelques mètres, 6 cheminements : celui visé par les délibérations 1 et 2 et qui existe déjà, un entre les 2 immeubles en voie d'achèvement, les 3 sentes de l'espace boisé du square des Potiers et enfin la rue François Villon.

En outre, aucun élément n'est fourni quant aux caractéristiques de la sente.

De surcroît et surtout, le Square des Potiers perdrait alors de fait son caractère d'EBC d'autant qu'il y a déjà un espace de jeux pour les enfants avec bac à sable.

En effet, cette nouvelle sente remet en cause le classement EBC de ce square, en changeant d'affectation une partie de cet espace (pièce 6). A cet égard, aux termes de sa décision du 15 mars 2018 n°17-14,366, la troisième chambre civile de la Cour de cassation fait une application littérale de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. **Cette disposition prévoit que « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements » est prohibé.**

Cette décision est en tout point conforme à son arrêt du 11 janvier 2018 n° 17-14,173 qui précise que « la réalisation d'une voie, même si elle ne suppose aucune coupe ou abattage d'arbres, constitue un changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un espace classé ».

Pour ces raisons, nous vous demandons de prononcer l'illégalité de cette délibération.

- Enfin, ces délibérations nous apparaissent d'autant plus irrégulières qu'elles ne mentionnent pas un jugement du tribunal administratif de Cergy-Pontoise intervenu le 24 août 2022 concernant le permis de construire sis au 26 rue des Potiers (pièce n°7) accordé par le maire de Fontenay-aux-Roses le 11 mars 2019 à Hauts de Seine Habitat sous le numéro 92032 18 00265.

Ce jugement prononce un sursis à statuer dans l'attente d'une régularisation du permis de construire dans un délai de 8 mois en raison « de la méconnaissance de de l'article 3.3.1 du plan local d'urbanisme de la commune ».

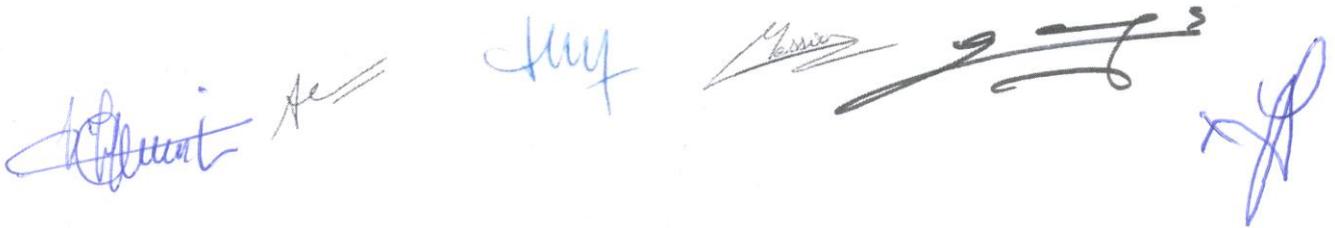
Or les constructions sont maintenant presque achevées et il n'est donc pas possible de modifier le permis en tant que tel.

Aussi, il nous apparaît que ces délibérations viennent contourner la régularisation souhaitée par le tribunal et que c'est dans ces conditions que le Maire a proposé au Conseil Municipal du 12/12/2022 de modifier l'environnement de ces constructions sans toutefois en informer le Conseil Municipal.

En conséquence, nous déférons ces 3 délibérations à votre contrôle de légalité et vous prions de bien vouloir, si elles s'avéraient irrégulières, procéder par toutes voies de droit de votre compétence.

Vous remerciant de l'attention et des suites que vous réserverez à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de notre haute considération.

Jean-Yves Sommier, Astrid Brobecker, Gilles Mergy, Maxime Messier, Sonia Gouja, Pauline Le Fur,

The image shows five distinct handwritten signatures in blue ink, arranged horizontally. From left to right: the first is a cursive signature with a double underline; the second is a stylized signature that appears to be 'JY'; the third is a signature with a prominent horizontal stroke; the fourth is a signature with a large, sweeping loop; and the fifth is a signature with a large, vertical loop.

Copie à Monsieur Laurent Vastel, Maire de Fontenay-aux-Roses

Annexes

Pièce 1a : Rapport de présentation du maintien du sentier Bourg-la-Reine dans le domaine public routier communal

Conseil municipal du 12 décembre 2022

Maintien du sentier Bourg-la-Reine dans le domaine public routier communal

Rapport de présentation

Le sentier Bourg-la-Reine est une ancienne sente piétonne reliant la rue des Potiers à la rue André Chénier. Dès 1896 l'existence de cette sente est attestée par l'Atlas du département de la Seine par les Ponts et Chaussées et dès 1912 cette sente est classée dans le domaine public communal comme chemin rural par une délibération. Depuis cette époque ce sentier a toujours été situé en zone urbanisée, desservant les logements autour, comme le montre le POS de 1974. Ce sentier figure dans le cadastre de 1943 et reliait la rue des Potiers à l'avenue Gabriel Péri. La partie liée à l'avenue Gabriel Péri est devenue la rue André Chénier tandis que le reste a été entouré de constructions avec le temps dont un ensemble de logements sociaux.

A l'occasion du projet du bailleur social « Hauts-de-Seine Habitat » au 26 rue des Potiers, consistant en la réalisation de 38 logements sociaux, le sentier Bourg-la-Reine sera élargi par l'acquisition de terrains par la Commune. Ceci permettra de valoriser ce sentier, de favoriser les déplacements piétons dans le quartier et l'accès à la ZAC des Paradis.

L'histoire du sentier Bourg-la-Reine et son emplacement en zone urbanisée le classe depuis 1912, selon la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, dans le domaine public en tant que voie publique. Le domaine public étant inaliénable en vertu de l'article L. 3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques et aucun déclassement du sentier n'étant intervenu, ce classement n'a pas été remis en cause.

Dès lors, il est demandé aux membres du Conseil municipal de prononcer le maintien du sentier Bourg-la-Reine dans le domaine public routier communal et de réaffirmer son ouverture à la circulation du public.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer.

Le Maire

Rapporteur : M. RENAUX

Pièce 1b : Projet de délibération du maintien du sentier Bourg-la-Reine dans le domaine public routier communal

Conseil Municipal du 12 décembre 2022

Maintien du sentier Bourg-la-Reine dans le domaine public routier communal

Projet de délibération

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 1^{er} de l'ordonnance du 7 janvier 1959 relative à la voirie des collectivités locales,

Vu l'article L.111-1 du Code de la voirie routière,

Vu les articles L.161-1 et L.161-2 du Code rural et de la pêche maritime,

Vu les articles L.2141-1 et L.3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la jurisprudence administrative constante retenant qu'un chemin rural situé dans une zone urbanisée et ayant l'aspect d'une rue est qualifié de voie publique appartenant au domaine public communal,

Vu le plan d'occupation des sols d'octobre 1974, ci-annexé,

Vu la délibération du 30 décembre 1912, portant classement du sentier Bourg-la-Reine dans le domaine public communal,

Considérant que par une délibération du 30 septembre 1912, antérieurement à l'ordonnance du 7 janvier 1959 précitée, le sentier Bourg-la-Reine a été reconnu comme un chemin rural,

Considérant que le sentier Bourg-la-Reine est situé dans une zone urbanisée,

Considérant qu'aucune délibération n'a procédé au déclassement du sentier Bourg-la-Reine,

Le Rapporteur entendu,

Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : le maintien du sentier BOURG-LA-REINE dans le domaine public routier communal.

Article 2 : Il sera demandé au service du cadastre une modification des données cadastrales afin de constater la qualité de voie publique du sentier BOURG-LA-REINE.

Article 3 : dit que la présente délibération sera publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-aux-Roses, et qu'elle pourra être contestée par la voie d'un recours gracieux ou par la voie d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 bd de l'Hautil BP 30322, 95027 CERGY PONTOISE CEDEX) dans un délai de 2 mois suivant sa publicité.

Article 4 : ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts de Seine
- Mme la Comptable du SGC de Fontenay-aux-Roses

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,

Et ont signé le Maire et le(s) secrétaire(s) de séance

Pièce 2a : Rapport de présentation pour l'acquisition d'un terrain pour l'intégrer au domaine public de la Ville et l'affecter à la circulation

Conseil municipal du 12 décembre 2022

Acquisition d'un terrain pour l'intégrer au domaine public de la Ville et l'affecter à la circulation

Rapport de présentation

Le sentier Bourg la Reine est une sente historique de la ville de Fontenay-aux-Roses dont les usages ont varié avec le temps. Son existence est attestée dès 1896 par l'Atlas du Département de la Seine par les Ponts et Chaussées. Il s'agit d'une voie maintenue dans le domaine public routier communal par la délibération du Conseil municipal présentée juste avant.

Avec le développement des constructions cette sente avait perdu en intérêt pratique pour les Fontenaisiens, cependant à l'occasion du projet du bailleur social « Hauts-de-Seine Habitat » il est possible de l'élargir et de développer son utilisation. Ainsi le sentier sera élargi et ouvert à la circulation du public, ce qui permettra un accès direct de la rue des Potiers à la rue André Chénier et favorisera l'entrée dans la Zac des Paradis.

Dès lors, il est demandé aux membres du Conseil municipal d'autoriser le Maire à signer l'acte notarié nécessaire à la perfection de la vente de ce terrain, d'affecter le terrain acheté à la circulation du public et le classer dans le domaine public routier communal.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer.

Le Maire

Rapporteur : M. RENAUX

Pièce 2b : Projet de délibération pour l'acquisition d'un terrain pour l'intégrer au domaine public de la Ville et l'affecter à la circulation

Conseil municipal du 12 décembre 2022

Acquisition d'un terrain pour l'intégrer au domaine public de la Ville et l'affecter à la circulation

Projet de délibération

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2241-1 et suivants,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L. 1111-1 et suivants et L. 2111-1 et suivants,

Vu la délibération du 12 décembre 2022 portant maintien du sentier Bourg la Reine dans le domaine public routier communal,

Vu l'avis facultatif de l'administration des domaines en date du 10/11/2022, évaluant la valeur du terrain à 50 000 €, ci-annexé,

Considérant l'intérêt de la Ville d'acquérir un terrain de 65m² appartenant à « Hauts-de-Seine Habitat » le long du sentier Bourg La Reine afin d'élargir ce dernier,

Considérant que le sentier Bourg La Reine est maintenu dans le domaine public routier communal,

Le Rapporteur entendu,
Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : d'approuver l'acquisition du terrain longeant la construction au 26 rue des Potiers d'une surface totale de 65 m² appartenant à l'OPH Hauts-de-Seine Habitat.

Article 2 : d'indiquer que cette acquisition se fera au prix de 50 000 € Hors Taxes, hors frais de notaire.

Article 3 : d'affecter le terrain acquis à la circulation du public et de l'intégrer au domaine public routier communal.

Article 4 : d'autoriser le Maire à signer l'acte notarié et prendre toute mesure utile ainsi que signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Article 5 : dit que la présente délibération sera publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-aux-Roses, et qu'elle pourra être contestée par la voie d'un recours gracieux ou par la voie d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 bd de l'Hautil BP 30322, 95027 CERGY PONTOISE CEDEX) dans un délai de 2 mois suivant sa publicité.

Article 6 : ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts de Seine,
- Mme la Comptable du SGC de Fontenay-aux-Roses,
- Services du Cadastre.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,
Et ont signé le Maire et le(s) secrétaire(s) de séance

Pièce 2c : Avis des domaines

7302 - SD



Direction départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine

Le 10/11/2022

Pôle d'évaluation domaniale de

167-177, avenue Joliot Curie

92013 NANTERRE CEDEX

Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Nathalie TROÏLO

Courriel : nathalie.troilo@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.40.97 .32.13

Réf DS : -

Réf OSE : 2022-92032-83953

Commune de Fontenay-aux-Roses

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

<i>Nature du bien :</i>	Emprise de terrain
<i>Adresse du bien :</i>	26 rue de potiers – FONTENAY-AUX-ROSES (92232)
<i>Valeur :</i>	50 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Pièce 3a : Rapport de présentation pour la création d'une sente piétonne traversant le Square des Potiers et classement dans le domaine public communal

Conseil municipal du 12 décembre 2022

Création d'une sente piétonne traversant le Square des Potiers et classement dans le domaine public communal

Rapport de présentation

La Ville a engagé un projet ambitieux de valorisation de l'espace public. Plusieurs projets portent sur des parcs et squares de la Ville. Le square des Potiers fait partie des sites prioritaires identifiés dans le plan pluriannuel d'investissement de la Ville. Véritable point d'entrée sur le quartier des Paradis, cet Espace Boisé Classé va bénéficier d'une réflexion globale sur son aménagement : nouvelle palette végétale afin de répondre aux enjeux environnementaux, mise en accessibilité des cheminements, remplacement de l'aire de jeux des enfants, remplacement du mobilier.

Ce nouvel aménagement offrira un espace vert de qualité aux habitants du quartier et contribuera à développer le corridor écologique compris entre la coulée verte et le quartier des Paradis en continuité des voies du RER.

Afin de pérenniser cet aménagement il est nécessaire de classer la future sente dans le domaine public communal et de l'adjoindre au Square des Potiers. Cette sente sera également affectée à la circulation publique.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer.

Le Maire

Rapporteur : M. RENAUX

Pièce 3b : Projet de délibération pour la création d'une sente piétonne traversant le Square des Potiers et classement dans le domaine public communal

Conseil municipal du 12 décembre 2022

Création d'une sente piétonne traversant le Square des Potiers et classement dans le domaine public communal

Projet de délibération

Le Conseil,

Vu les articles L141-1 et L.141-3 du code de la voirie routière,

Vu les articles L. 2111-1 et L.3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil de Territoire du 6 septembre 2022 portant approbation de la modification n°1 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Fontenay-aux-Roses,

Considérant que le square dit des « Potiers » est identifié comme un espace boisé classé par le PLU en vigueur de la Ville,

Considérant que ce square appartient à la Ville, est ouvert au public, affecté au service public des espaces verts municipaux et par conséquent appartient au domaine public,

Considérant que le Square des Potiers est identifié dans le plan pluriannuel d'investissement comme faisant partie des sites prioritaires pour la valorisation de l'espace public,

Considérant l'intérêt de la Ville de créer une sente piétonne longeant la partie droite du square afin de lier la rue des Potiers et la rue André Chénier, de favoriser l'accès à la ZAC des Paradis et de développer les continuités piétonnes,

Considérant que cette liaison sera accessible aux personnes à mobilités réduites,

Le Rapporteur entendu,
Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : d'approuver la création d'une sente piétonne traversant le Square des Potiers en 2023.

Article 2 : de classer le Square des Potiers dans le domaine public communal.

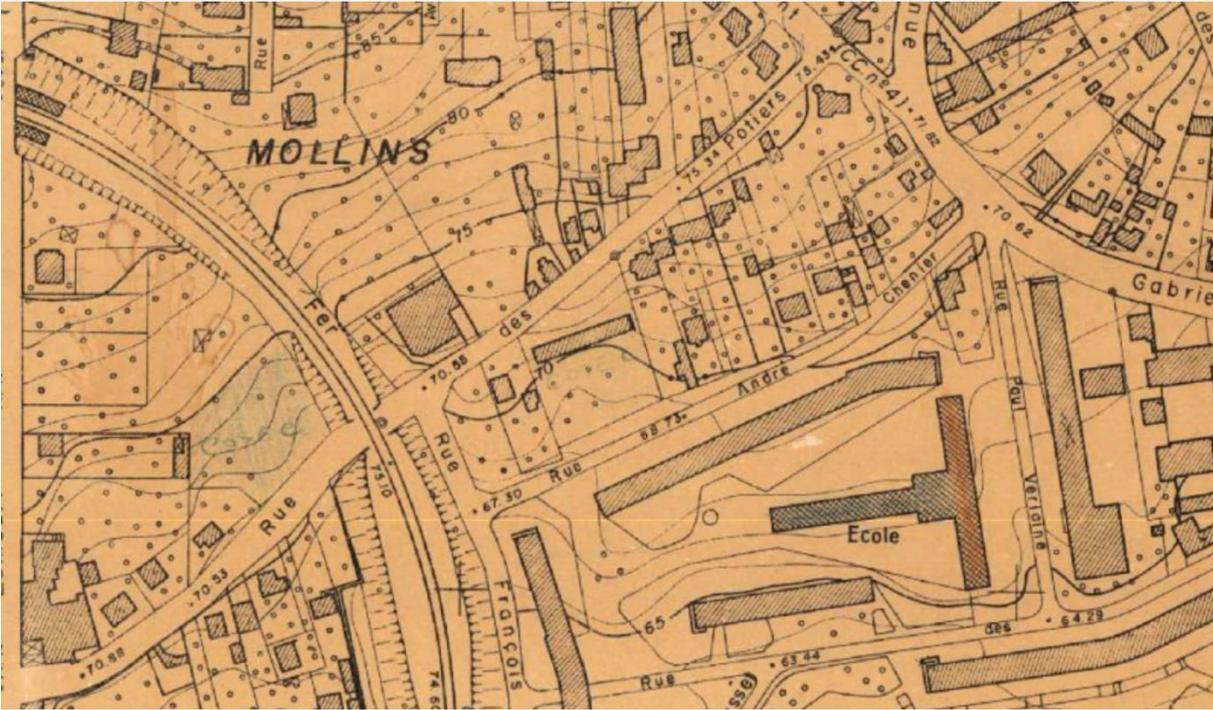
Article 3 : d'affecter la future sente du Square des Potiers à la circulation publique et de la classer dans le domaine public communal.

Article 4 : dit que la présente délibération sera publiée sur le site internet de la ville de Fontenay-aux-Roses, et qu'elle pourra être contestée par la voie d'un recours gracieux ou par la voie d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 bd de l'Hautil BP 30322, 95027 CERGY PONTOISE CEDEX) dans un délai de 2 mois suivant sa publicité.

Article 5 : ampliation de la présente délibération sera transmise à :
- M. le Préfet des Hauts de Seine
- Mme la Comptable du SGC de Fontenay-aux-Roses

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,
Et ont signé le Maire et le(s) secrétaire(s) de séance

Pièce 4 : Plan topographique de la commune en 1969



Pièce 5 : Photos de la sente bétonnée



Pièce 6 : Photos d'une partie de l'EBC avec la sente existante, et il est prévu d'en créer une tout près de l'immeuble



**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE**

N°1911355

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme PELLEN et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Weiswald
Rapporteur

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise

M. Charpentier
Rapporteur public

11^{ème} chambre

Audience du 1^{er} juillet 2022
Décision du 24 août 2022

68-03
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 10 septembre 2019, des mémoires complémentaires enregistrés les 5 février, 4, et 27 mars 2020 et les 22 février et 3 mai 2021 ainsi que des mémoires récapitulatifs enregistrés les 30 juin et 27 septembre 2021, Mme Alvaro, M. Bertrand, Mme Bourdet, Mme Belloir, M. et Mme Bruma, M. et Mme Cudek, Mme Danel, M. Davase, Mme Evrard, M. Faye, Mme Fontaine Bordenave, M. Gasselin, Mme Girard, Mme Gracia, Mme Lecante, M. Messeri, M. et Mme Pellen, Mme Poletti, M. Vandebil, Mme Vicari et l'association RER-Lombart-Potiers demandent au tribunal d'annuler l'arrêté du 11 mars 2019 par lequel le maire de la commune de Fontenay-aux-Roses (92260) a délivré à l'office public de l'habitat (OPH) Hauts-de-Seine Habitat un permis de construire n° PC 92032 18 00265, en vue de la construction de trente-huit logements sociaux répartis en quatorze logements superposés et vingt-quatre logements dans un bâtiment collectif ainsi que de vingt-trois places de stationnement en sous-sol sur un terrain situé 26 rue des Potiers sur le territoire de la commune.

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable ;
- en l'absence de concertation préalable, le permis de construire en litige méconnaît les dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme ;
- le dossier de demande de permis de construire est incomplet et méconnaît les dispositions des articles R. 431-2 et R. 431-10 du code de l'urbanisme ;
- le permis de construire méconnaît l'article 3.3.1. du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses relatif à la zone de renouvellement urbain (URU) ;
- il méconnaît l'article 3.4.1. de ce règlement relatif à la zone URU ;
- il méconnaît l'article 4.1. de ce règlement relatif à la zone URU ;

- il méconnaît l'article 5.1.3. de ce règlement relatif à la zone URU ;
- il méconnaît l'article 7 de ce règlement, applicable à toutes les zones ;
- le projet en litige ne comporte pas suffisamment de places de stationnement ;
- un des arbres présents sur l'espace boisé classé (EBC) a été abattu sans autorisation préalable ;
- le caractère argileux du sol du terrain d'assiette n'a pas été pris en compte ;
- le permis de construire est entaché d'un détournement de procédure.

Par des mémoires en défense enregistrés les 28 novembre 2019, 5 mars et 7 mai 2020 ainsi qu'un mémoire récapitulatif enregistré le 14 juin 2021, l'OPH Hauts-de-Seine Habitat, représenté par M^e Lubac, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge solidaire des requérants la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- à titre principal, Mme Alvaro, Mme Bourdet, Mme Belloir, M. et Mme Bruma, M. et Mme Cudek, Mme Danel, M. Davase, M. Faye, Mme Fontaine Bordenave, M. Gasselin, Mme Girard, Mme Gracia, M. Messeri, Mme Poletti, M. Vandebil et Mme Vicari n'établissent pas le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de leur bien, en méconnaissance de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme ;
- la requête est irrecevable Mme Alvaro, Mme Bourdet, Mme Belloir, Mme Bruma, M. et Mme Cudek, Mme Danel, M. Davase, M. Faye, Mme Fontaine Bordenave, M. Gasselin, Mme Girard, Mme Gracia, M. Messeri, Mme Poletti, M. Vandebil, Mme Vicari, Mme Lecante, M. Bertrand et M. et Mme Pellen ne justifiant pas d'un intérêt à agir au sens des dispositions de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ;
- à titre subsidiaire, les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense enregistrés les 27 janvier, 4 et 25 mars et 16 juin 2020 ainsi que des mémoires récapitulatifs enregistrés les 17 juin et 9 septembre 2021, la commune de Fontenay-aux-Roses, représentée par M^e Blanc, conclut, à titre principal, au rejet de la requête, à titre subsidiaire, à ce qu'il soit fait usage des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et à ce qu'il soit mis à la charge solidaire des requérants la somme de 2 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- à titre principal, Mme Alvaro, Mme Belloir, Mme Bourdet, Mme Danel, M. Davase, M. Faye, Mme Fontaine Bordenave, M. Gasselin, Mme Jusserand, Mme Gracia, M. Messeri, Mme Poletti, Mme Reboux et M. Vandebil n'établissent pas le caractère régulier de l'occupation de ou de la détention de leur bien, en méconnaissance de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme ;
- la requête est irrecevable M. et Mme Pellen, M. et Mme Bruma, M. et Mme Cudek, Mme Girard, Mme Vicari, Mme Evrard, M. Bertrand et Mme Lecante ne justifiant pas d'un intérêt à agir au sens des dispositions de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ;
- à titre subsidiaire, les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par un courrier du 14 juin 2022, les parties ont été informées, en application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que le tribunal était susceptible de soulever d'office le moyen tiré de l'irrecevabilité des moyens nouveaux fondés sur la méconnaissance des articles 4.1. et 5.1.3. du règlement du plan local d'urbanisme de la zone de renouvellement urbain de la commune de Fontenay-aux-Roses, compte tenu de la cristallisation des moyens intervenue en application du premier alinéa de l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme.

Les requérants ont présenté, le 16 juin 2022, des observations sur ce moyen d'ordre public, observations qui n'ont pas été communiquées.

Par un courrier en date du 17 juin 2022, le tribunal a informé les parties en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme qu'il était susceptible de surseoir à statuer pour permettre la régularisation des vices tirés de la méconnaissance des articles 3.3.1. et 3.4. du règlement de la zone URUb du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses.

Les requérants ont présenté, les 24 et 29 juin 2022, des observations sur l'application éventuelle de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme pour la régularisation de ces vices.

L'OPH Hauts-de-Seine Habitat a présenté, le 27 juin 2022, des observations sur l'application éventuelle de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme pour la régularisation de ces vices.

La commune de Fontenay-aux-Roses a présenté, le 28 juin 2022, des observations sur l'application éventuelle de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme pour la régularisation de ces vices.

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. Weiswald, premier conseiller ;
- les conclusions de M. Charpentier, rapporteur public ;
- les observations de Mme Pellen, représentant l'ensemble des requérants ;
- les observations de M^e Kudelko, substituant M^e Blanc, représentant la commune de Fontenay-aux-Roses ;
- et les observations de M^e Lubac, représentant l'OPH Hauts-de-Seine Habitat.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 11 mars 2019, le maire de la commune de Fontenay-aux-Roses a délivré à l'OPH Hauts-de-Seine Habitat un permis de construire en vue de la construction de trente-huit logements sociaux répartis en quatorze logements superposés et vingt-quatre logements dans un bâtiment collectif ainsi que de vingt-trois places de stationnement en sous-sol sur un terrain situé 26 rue des Potiers sur le territoire de la commune. Les requérants ont formé un recours gracieux contre cet arrêté qui a été rejeté par une décision du maire du 8 juillet 2019. Par la présente requête, ils demandent au tribunal d'annuler l'arrêté en litige.

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

2. En premier lieu, aux termes de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme : « *Les requêtes dirigées contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le*

présent code doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées du titre de propriété, de la promesse de vente, du bail, du contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, du contrat de bail, ou de tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant (...) ».

3. M. et Mme Cudek, Mme Girard, Mme Bruma et Mme Vicari produisent chacun, leur avis d'imposition à la taxe d'habitation ou à la taxe foncière. Il s'ensuit que la fin de non-recevoir tirée de l'absence de justification par les requérants de la détention régulière de leur bien, en méconnaissance de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme doit être écartée.

4. En revanche, Mme Alvaro, Mme Bourdet, Mme Belloir, Mme Danel, M. Davase, M. Faye, Mme Fontaine Bordenave, M. Gasselin, Mme Gracia, M. Messeri, Mme Poletti et M. Vandebil n'ont produit, à l'appui de leur recours, aucun acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de leur bien. Par suite et en application de l'article R. 600-4 du code précité, ils ne sont pas recevables à demander l'annulation de l'arrêté en litige du 11 mars 2019 portant permis de construire.

5. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. / Le présent article n'est pas applicable aux décisions contestées par le pétitionnaire* ».

6. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant, le cas échéant, les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

7. D'une part, il ressort des pièces du dossier que M. et Mme Pellen, M. et Mme Bruma, Mme Girard et Mme Vicari, qui résident au n°9 de la rue des Potiers, ainsi que M. et Mme Cudek et Mme Evrard, qui résident aux n°s 15 et 17 de la rue des Potiers sont situés face au terrain d'assiette du projet litigieux dont ils ne sont séparés que par une voie étroite. Ils font, par ailleurs, état d'une perte de vue du fait de l'édification de l'ensemble immobilier comportant un immeuble en R+4. Dans ces conditions, ils justifient d'un intérêt suffisant à contester le permis de construire litigieux. La fin de non-recevoir opposée à ce titre à l'encontre de ces requérants, doit, ainsi, être écartée.

8. Enfin, si M. Bertrand et Mme Lecante soutiennent, en revanche, que le projet de construction attaqué entrainera une diminution des espaces verts existants, aggravera les problèmes de stationnement dans le quartier, induira un réchauffement localisé en raison de l'imperméabilisation des sols ou rendra l'accès plus difficile et moins sécuritaire à des services publics, ils résident respectivement au n°40 et au n°8 de la rue des Potiers, et sont trop éloignés de ce projet, situé au 26 de la rue des Potiers. Ils n'ont donc pas la qualité de voisins immédiats, au sens du point 6 ci-dessus. En outre, ils ne démontrent pas, par les arguments qu'ils avancent, que l'ensemble immobilier litigieux affecterait directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leurs biens. Il s'ensuit que M. Bertrand et Mme Lecante ne justifient pas d'un intérêt à agir suffisant pour contester l'arrêté en litige. Par suite, la fin de non-recevoir opposée en ce sens par l'OPH Hauts-de-Seine Habitat et la commune de Fontenay-aux-Roses à leur encontre doit être accueillie.

9. En dernier lieu, aux termes de l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme : « *Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu au moins un an avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire* ». Aux termes de l'article R. 600-4 du même code : « (...) *Lorsqu'elles sont introduites par une association, ces mêmes requêtes doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées des statuts de celle-ci, ainsi que du récépissé attestant de sa déclaration en préfecture (...)* ».

10. Contrairement à ce que font valoir l'OPH Hauts-de-Seine Habitat et la commune de Fontenay-aux-Roses en défense, il ressort des pièces du dossier, d'une part, que les requérants justifient, par la production d'un récépissé de déclaration d'une modification des statuts de l'association RER-Lombart-Potiers remis par la sous-préfecture d'Antony le 27 mars 1997, que cette association est déclarée en préfecture depuis au moins l'année 1997, soit plus d'un an avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. D'autre part, l'association RER-Lombart-Potiers a pour objet, aux termes de l'article 2 de ses statuts : « *1° - d'améliorer la qualité de vie et d'assurer la défense de l'environnement naturel des habitants de la région Île-de-France et en particulier des habitants de Fontenay-aux-Roses* » et « *2° - de veiller à préserver le caractère d'un quartier et le cadre de vie de ses habitants au cours d'éventuelles opérations de réaménagement urbain et en assurant la sauvegarde des espaces verts, la protection des usagers de la voirie et des riverains des rues dont le trafic automobile sera en augmentation suite à des aménagements* ». Dès lors, elle justifie, au regard de son champ d'intervention aussi bien géographique que matériel, d'un intérêt lui donnant qualité pour contester l'arrêté accordant un permis de construire un ensemble immobilier sur le territoire de la commune de Fontenay-aux-Roses.

11. Il résulte de tout ce qui précède que la requête doit être regardée comme irrecevable seulement pour Mme Alvaro, Mme Bourdet, Mme Belloir, M. Bertrand, Mme Danel, M. Davase, M. Faye, Mme Fontaine Bordenave, M. Gasselín, Mme Gracia, Mme Lecante, M. Messeri, Mme Poletti et M. Vandénbil.

Sur la recevabilité de certains moyens :

12. Aux termes de l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme : « *Par dérogation à l'article R. 611-7-1 du code de justice administrative, et sans préjudice de l'application de l'article R. 613-1 du même code, lorsque la juridiction est saisie d'une requête relative à une décision d'occupation ou d'utilisation du sol régie par le présent code, ou d'une demande*

tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant une telle décision, les parties ne peuvent plus invoquer de moyens nouveaux passé un délai de deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense (...) ».

13. Les moyens tirés de ce que l'arrêté en litige méconnaît les articles 4.1. et 5.1.3 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses relatifs à la zone de renouvellement urbain et à l'insertion du projet dans son environnement et au traitement des espaces libres ont été soulevés plus de deux mois après la communication du premier mémoire en défense produit par l'OPH Hauts-de-Seine, intervenue le 28 novembre 2019. Dès lors, ces moyens doivent être écartés comme irrecevables en application de l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme précité.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne le moyen tiré de l'absence de concertation préalable :

14. Aux termes de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme : « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : (...) / 2° La création d'une zone d'aménagement concerté ; / 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État ; / 4° Les projets de renouvellement urbain ».*

15. Les requérants soutiennent que le projet litigieux est soumis à une obligation de concertation en application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme précité. Toutefois, d'une part, si le 3° de cet article prévoit l'obligation de mener une concertation pour les opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment celles susceptibles d'affecter l'environnement, les requérants n'apportent aucune précision sur les modifications substantielles induites par le projet en cause ni ses conséquences sur l'environnement. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que si le terrain d'assiette du projet fait partie du quartier des Paradis, il est limitrophe de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de ce quartier et n'en fait pour autant pas partie. A cet égard, la circonstance qu'il ait été présenté comme une opération de préfiguration du projet de renouvellement urbain réalisé par le biais de cette ZAC dans l'orientation d'aménagement et de programmation n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune est sans incidence sur l'application des dispositions précitées de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme. Enfin, la seule circonstance que, lors de deux réunions publiques les 17 mai 2016 et 23 mai 2018, le projet litigieux ait été évoqué comme une opération de préfiguration d'un projet de renouvellement urbain de la commune de Fontenay-aux-Roses ne permet pas d'établir que la commune aurait souhaité mettre en place une concertation telle que prévue par les dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme. Par suite, le moyen tiré de l'absence de concertation préalable doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré du caractère incomplet du dossier de demande de permis de construire :

16. Aux termes de l'article L. 431-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. / Il*

précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords ». Aux termes de l'article R. 431-4 du même code : « La demande de permis de construire comprend : / a) Les informations mentionnées aux articles R. 431-5 à R. 431-12 ; / b) Les pièces complémentaires mentionnées aux articles R. 431-13 à R. 431-33-1 ; / c) Les informations prévues aux articles R. 431-34 et R. 431-34-1. / Pour l'application des articles R. 423-19 à R. 423-22, le dossier est réputé complet lorsqu'il comprend les informations mentionnées au a et au b ci-dessus. / Aucune autre information ou pièce ne peut être exigée par l'autorité compétente ». Aux termes de l'article R. 431-10 de ce code : « 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 ; (...) ».

17. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

18. Les requérants soutiennent que le projet litigieux, qui implique la suppression de places de stationnement existantes dans la rue des Potiers, ne comporte aucun dossier de réaménagement de la voie publique et n'apporte aucune précision sur les dispositions prises pour assurer la préservation de la maison remarquable située au 30 rue des Potiers. Toutefois, les dispositions précitées de l'article R. 431-4 du code de l'urbanisme, qui énumèrent de manière limitative les documents qui doivent être joints à une demande de permis de construire, n'imposent pas au pétitionnaire de fournir de tels éléments. En outre, il ressort des pièces du dossier que le projet de permis de construire attaqué comporte un document d'insertion graphique permettant au service instructeur d'apprécier l'insertion de la construction projetée dans son environnement. Par suite, le moyen tiré de l'incomplétude du dossier de permis de construire doit être écarté.

En ce qui concerne les moyens tirés de la méconnaissance des règles d'implantation des constructions :

19. Aux termes de l'article 3.3. du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses relatif à la zone de renouvellement urbain : « *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / 3.3.1. Dispositions générales : / Dans l'ensemble de la zone URU, si aucun plan d'alignement ne figure au document graphique, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, soit en retrait. / En cas de retrait, les constructions seront implantées : / • à 4m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie en secteur URUa / • à 2m minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie en zone URUb / En cas de retrait, la marge de recul sera traitée en espace vert paysager hormis les accès piétons et voirie. / Les saillies sur alignement des voies publiques ouvertes à la circulation sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0.80 m et qu'elles soient situées à 3.50 m au moins au-dessus du niveau de sol mesuré à l'alignement. / Les saillies sur la marge de reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3.50 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement. / Concernant les saillies sur le domaine public départemental, les dispositions applicables sont définies au titre I du règlement*

de la voirie départementale approuvé le 15 décembre 1994 ». Aux termes de l'article 3.4. de ce même règlement relatif à la zone de renouvellement urbain : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / 3.4.1. Dans l'ensemble de la zone URU : / Les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites. / Les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives ne comportent pas de baies. / En cas de retrait sur la zone URU, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être : / • au moins égale à 8m en cas de baie de pièce principale / • au moins égale à 3m dans les autres cas ».

20. D'une part, les requérants contestent l'existence, le long de la bordure Est du terrain d'assiette du projet, d'une sente piétonne et soutiennent qu'en faisant application des dispositions de l'article 3.3. du règlement de la zone URUB, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, qui permettent une implantation des constructions à l'alignement des voies ou avec un retrait de deux mètres, le projet litigieux a méconnu les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses. Si le pétitionnaire et la commune font valoir que la sente piétonne qui avait été condamnée, sera réouverte après les travaux, il ressort des pièces du dossier que cette sente, qui a été créée au début du XX^{ème} siècle et était dénommée sentier de Bourg-la-Reine, a été considérablement modifiée dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle, lors de la création de la rue André Chénier et de la construction du premier bâtiment d'habitation collective, désormais démolé sur le terrain d'assiette du projet. Il ressort en particulier d'une délibération du conseil municipal en date du 23 décembre 1970 qu'une partie de la sente, côté rue André Chénier, a été cédée à des particuliers limitrophes de cette sente, et que la partie restante, située sur la bordure Est du terrain d'assiette du projet, a été modifiée pour desservir exclusivement le bâtiment d'habitation collective et un pavillon limitrophe, sans rejoindre la rue André Chénier. Dans ces conditions, en se bornant à se référer au plan cadastral faisant apparaître l'existence de cette sente, l'OPH Hauts-de-Seine Habitat et la commune de Fontenay-aux-Roses n'apportent aucun élément probant permettant d'établir que celle-ci constituerait une voie ou emprise publique permettant l'application des dispositions de l'article 3.3 du règlement de la zone et non celles fixées par l'article 3.4. du règlement de la zone, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, qui imposent une implantation en recul de huit mètres lorsque, comme en l'espèce, la façade comprend des baies éclairant une pièce principale. Il s'ensuit que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 3.3.1. du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses, relatif à la zone de renouvellement urbain pour la bordure Est du projet litigieux, doit être accueilli.

21. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que le square des Potiers constitue une emprise du domaine public communal non ouverte à la circulation. Dès lors, et ainsi que le soutiennent les requérants, la réalisation de saillies en limite Ouest du projet, au-dessus du square des Potiers, ne remplit pas les conditions des dérogations prévues par l'article 3.3.1. du règlement du plan local d'urbanisme de la zone URUB qui prévoient que des saillies peuvent être réalisées sur alignement des voies publiques ouvertes à la circulation, sur la marge de reculement ou sur le domaine public départemental. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 3.4. du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses, relatif à la zone de renouvellement urbain pour cette partie du projet, doit être accueilli.

22. Enfin, il ne ressort pas des pièces du dossier que les règles d'alignement de l'ensemble immobilier litigieux sur les limites Nord et Sud du projet n'aient pas été respectées dès lors, d'une part, qu'un retrait de deux mètres est prévu pour les constructions donnant sur la rue des Potiers et, d'autre part, que les constructions donnant sur la rue André Chénier sont implantées à l'alignement, avec des saillies conformes aux dérogations prévues par l'article

3.3.1. du règlement précité. Par suite, le moyen tiré de ce que les règles d'alignement n'auraient pas été respectées en méconnaissance de l'article 3.3 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses, relatif à la zone de renouvellement urbain pour les limites Nord et Sud du projet, doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la suppression de places de stationnement :

23. Aux termes de l'article R. 111-25 du code de l'urbanisme : « (...) *Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (...)* ». Le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses prévoit également qu'en cas de « *Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat : / Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : / □ Il ne peut être exigé plus de 0,5 place de stationnement par logement (...)* ».

24. Si les requérants soutiennent que le projet de permis de construire attaqué ne comporte pas suffisamment de places de stationnement, il ressort des pièces du dossier que vingt-trois places de stationnement seront créées pour les trente-huit logements locatifs de l'ensemble immobilier financés avec un prêt aidé par l'État situés dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou en site propre. Dans ces conditions, les intéressés ne sont pas fondés à soutenir que les dispositions précitées du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses prévoyant un ratio de 0,5 places de stationnement par logement auraient été méconnues. A cet égard, la circonstance que le projet en litige conduirait à la suppression de douze places de stationnement publiques rue André Chénier est sans incidence sur la légalité de l'autorisation délivrée. Par suite, ce moyen doit être écarté.

En ce qui concerne l'absence de prise en compte du pavillon remarquable :

25. Aux termes de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. 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* ». Aux termes de l'article 7 du titre I du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses : « *Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme / (...) Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 1 : / (...) Les projets de construction ou de modification des constructions situées sur les parcelles limitrophes des éléments protégés feront l'objet d'une attention particulière afin de veiller à leur qualité et à la cohérence avec les éléments protégés* ».

26. Les requérants soutiennent que le projet en litige ne tient pas compte du pavillon identifié comme un élément du patrimoine bâti remarquable, situé au 37 de la rue des Potiers, dès lors que celui-ci sera implanté à six mètres vingt d'un immeuble d'une hauteur d'environ dix mètres, qu'il subira de ce fait une perte d'ensoleillement et de visibilité et mettra en péril la survie du marronnier se trouvant en limite séparative de la propriété. Toutefois, il ne ressort pas des pièces du dossier qu'une attention particulière n'aurait pas été portée à la qualité de la construction envisagée et à sa cohérence avec ce bâtiment remarquable. En effet, les constructions les plus proches sont des maisons imbriquées, d'une taille réduite à R+2, qui seront séparées du pavillon par des plantations et par la sente évoquée au point 20. En outre, la

maquette aérienne versée au dossier de permis de construire fait apparaître que le pavillon se trouve déjà dans une zone urbanisée et hétéroclite et que le quartier comprend déjà plusieurs grands immeubles. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'abattage illégal d'arbres :

27. La circonstance qu'un arbre situé dans une zone du terrain d'assiette du projet qui correspondait à un ancien espace boisé classé est sans incidence sur la légalité du permis de construire en litige, dès lors que cette opération concerne l'exécution du permis de démolir antérieurement délivré, dont il n'est pas contesté qu'il est devenu définitif. Par suite, ce moyen doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la non prise en compte du caractère argileux du sol :

28. Les requérants soutiennent que le projet attaqué ne tient pas compte du caractère argileux du sol du terrain d'assiette du projet. Toutefois, et ainsi qu'ils le relèvent eux-mêmes, les dispositions du plan local d'urbanisme, applicables à ce projet, ne contiennent aucune prescription spécifique à cette zone. En outre, si l'aléa lié au retrait et au gonflement des sols argileux est passé de moyen à fort sur la zone litigieuse, ce changement de catégorie est postérieur à la date de délivrance du permis de construire en litige. Par suite, ce moyen doit être écarté comme inopérant.

En ce qui concerne le moyen tiré du détournement de procédure :

29. Il ne ressort pas des pièces du dossier, d'une part, que la commune de Fontenay-aux-Roses ait profité de la modification de l'espace boisé classé ainsi que du permis de démolir puis du permis de construire pour éradiquer toute forme de végétation sur le terrain d'assiette et, d'autre part, qu'elle ait œuvré pour que le nouveau plan local d'urbanisme de la commune ne prévoit pas un élargissement de la rue des Potiers afin de favoriser le projet porté par l'OPH Hauts-de-Seine Habitat. Par suite, le moyen tiré de ce que l'arrêté en litige serait entaché d'un vice de procédure doit être écarté.

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

30. Aux termes 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 (...) estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé* ».

31. 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.

32. Il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont seulement fondés à soutenir que le projet de permis de construire en litige méconnaît les dispositions des articles 3.3.1 du règlement de la zone URUB du plan local d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et 3.4 de ce même règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, pour les motifs énoncés aux points 20 et 21. Ces vices sont susceptibles d'être régularisés par la délivrance d'un permis de construire modificatif, sans que cela n'implique d'apporter au projet en litige un bouleversement tel qu'il en changerait la nature. Par suite, les parties ayant été informées de ce que le tribunal était susceptible de surseoir à statuer en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, il y a lieu de surseoir à statuer sur les conclusions à fin d'annulation afin de permettre ces éventuelles régularisations, qui devront être communiquées au tribunal dans un délai de huit mois à compter de la notification du présent jugement. Il y a lieu de réserver tous droits et moyens des parties, sur lesquels il n'a pas été expressément statué par ce jugement, jusqu'en fin d'instance.

D É C I D E :

Article 1^{er} : Il est sursis à statuer sur la légalité de l'arrêté du 11 mars 2019 jusqu'à l'expiration d'un délai fixé à l'article 2.

Article 2 : Le délai dans lequel la régularisation du permis de construire doit être notifiée au tribunal est fixé à huit mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : Tous droits et moyens des parties, sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservées jusqu'à la fin de l'instance.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à Mme Alvaro, à M. Bertrand, à Mme Bourdet, à M. Belloir, M. et Mme Bruma, M. et Mme Cudek, Mme Danel, M. Davase, Mme Evrard, M. Faye, Mme Fontaine Bordenave, M. Gasselin, Mme Girard, Mme Gracia, Mme Lecante, M. Messeri, M. et Mme Pellen, Mme Poletti, M. Vandenbil, Mme Vicari et l'association RER-Lombart-Potiers, à l'office public de l'habitat Hauts-de-Seine Habitat et à la commune de Fontenay-aux-Roses.

Délibéré après l'audience du 1^{er} juillet 2022, à laquelle siégeaient :

Mme Mégret, présidente,
M. Probert, premier conseiller,
M. Weiswald, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 24 août 2022.

Le rapporteur,

La présidente,

signé

signé

J.B. Weiswald

Sylvie Mégret

La greffière

signé

M. Olivéro

La République mande et ordonne au préfet des Hauts-de-Seine 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.

Pour expédition conforme,
La greffière,