

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE DIJON**

N° 2202926

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme
Rapporteure

Le tribunal administratif de Dijon

Mme
Rapporteure publique

(1^{ère} chambre)

Audience du 7 septembre 2023
Décision du 21 septembre 2023

68-03
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 8 novembre 2022 et des mémoires enregistrés les 11 mai et 27 juillet 2023, M. _____ et Mme _____ représentés par l'Aarpi Thémis, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 13 juillet 2022 par lequel le maire de Fontaine-lès-Dijon a accordé un permis de construire à la _____, ensemble la décision du 12 septembre 2022 par laquelle la même autorité a rejeté leur recours gracieux formé à l'encontre de cet arrêté ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Fontaine-lès-Dijon la somme de 2 640 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

3°) de rejeter les conclusions présentées par la commune de Dijon et le groupe sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable ;
- le dossier de permis de construire est insuffisant, le document graphique ne permettant pas d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement et son impact visuel, et faute de plan faisant apparaître la hauteur de la construction projetée ;

- le permis autorise la construction d'un immeuble collectif de plus de 16 mètres de hauteur, alors que l'article U6 du PLUi.HD ne permet la construction que de bâtiments de 12 mètres maximum ;

- il méconnaît l'article U3 du PLUi.HD relatif au stationnement des véhicules, dès lors qu'il ne compte que 28 places de stationnement au lieu de 30 imposées, et que la surface des espaces dédiés au stationnement des cycles est insuffisante ;

- il méconnaît l'article U5 du PLUi.HD relatif à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 21 mars 2023 et le 13 juin 2023, la commune de Fontaine-lès-Dijon représentée par Me [redacted] conclut au rejet de la requête et demande au tribunal de mettre à la charge de M. et Mme [redacted] la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les requérants ne justifient pas de leur intérêt pour agir ;
- les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 22 février 2023 et le 17 mai 2023, le [redacted] représenté par Me [redacted] conclut au rejet de la requête et demande au tribunal, en tant que de besoin, de faire application des dispositions de l'article L. 600-5 et/ou L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, et de mettre à la charge de M. et Mme [redacted] la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il fait valoir que :

- les requérants ne justifient pas de leur intérêt pour agir ;
- les moyens soulevés ne sont pas fondés.

La clôture de l'instruction est intervenue le 11 août 2023 par une décision du 27 juillet 2023.

Les parties ont été informées, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, que le tribunal était susceptible de retenir le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article U6 du règlement du PLUiHD, en tant que le permis de construire autorise une hauteur de construction supérieure à 12 mètres sur la façade située à l'angle de la rue [redacted] et de la rue [redacted] et de surseoir à statuer jusqu'à la production d'un permis de construire régularisant ce vice.

Des observations ont été présentées le 28 août 2023 par le [redacted] et le 5 septembre 2023 par la commune de Fontaine-lès-Dijon.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ;
- 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
- les conclusions de Mme , rapporteure publique.
- les observations de Me Weber, représentant M. et Mme de Me représentant la commune de Fontaine-lès-Dijon et de Me , représentant le

Considérant ce qui suit :

1. Par arrêté du 13 Juillet 2022, le maire de Fontaine-lès-Dijon a accordé un permis de construire à la en vue de la construction d'un immeuble de 31 logements, sur les parcelles . Par arrêté du 22 septembre 2022, le maire de Fontaine-lès-Dijon a rectifié cet arrêté pour mentionner comme bénéficiaire le M. et Mme ont formé un recours gracieux contre ce permis de construire le 1^{er} septembre 2022, recours qui a été rejeté par décision du 12 septembre 2022. Par la présente requête, ils demandent au tribunal d'annuler l'arrêté du 13 Juillet 2022 rectifié le 22 septembre 2022, ensemble, la décision rejetant leur recours gracieux.

Sur la recevabilité :

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « Une personne autre que l'Etat, 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. ».

3. 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 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.

4. 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.

5. En l'espèce, M. et Mme sont propriétaires d'une maison à Fontaine-lès-Dijon, située en face du terrain d'assiette du projet, dont elle est séparée par la rue qui est une voie de largeur classique. Ils se prévalent, notamment, pour justifier de leur intérêt pour agir contre le permis de construire en litige, du préjudice visuel créé par l'implantation du bâtiment projeté, qui comporte cinq niveaux de logements. Si leur maison est implantée en retrait de voie publique, à l'arrière de leur jardin, la présence d'arbres caducs de hauteur modeste n'apparaît pas suffisante pour les protéger du préjudice résultant de l'implantation de cet immeuble à faible distance de leur habitation. La fin de non-recevoir opposée en défense tirée du défaut d'intérêt donnant qualité pour agir aux requérants doit dès lors être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

6. En premier lieu, 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.

7. Les requérants soutiennent d'une part que le projet architectural joint au dossier de demande de permis de construire ne permet pas d'apprécier pleinement l'insertion du projet dans son environnement, ni son impact visuel. Toutefois, si les photographies des environs produites au dossier sont peu nombreuses, elles permettent d'apprécier l'état actuel des lieux et l'insertion du projet entre les bâtiments existants depuis le rond-point. En outre, la notice architecturale comporte une description de l'état initial des lieux, mentionne notamment la proximité du parc et de maisons individuelles et expose le parti retenu pour assurer l'insertion du projet dans son environnement.

8. D'autre part, si les requérants soutiennent que le plan de masse n'est pas coté dans les trois dimensions, ce document comporte des cotes de hauteur par référence au niveau NGF ; il en est de même des plans de façade, et comme les requérants l'indiquent eux-mêmes dans leur requête, la hauteur de l'immeuble projeté peut facilement se déduire en calculant la différence entre le repère NGF du sommet de la construction et celui du rez-de-chaussée.

9. Le moyen tiré des insuffisances du dossier de demande de permis de construire doit par suite être écarté.

10. En deuxième lieu, les requérants soutiennent que le projet méconnaît les dispositions de l'article U6 du règlement du PLUi HD de Dijon Métropole relatives à la hauteur des bâtiments.

11. Il résulte de ces dispositions que, s'agissant d'une construction située en alignement d'une voie publique et dans la bande de 21 mètres à compter de cette voie, la hauteur maximale est limitée à la largeur de la voie, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur figurant au plan des hauteurs, soit 12 mètres en l'espèce. Cette hauteur se mesure, conformément à ce même article, entre le dessous de la sablière, la ligne de bris, ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse, et le niveau de l'espace public. Selon ce même article U6, en cas de toiture en pente ou arrondie, un

seul niveau de comble est autorisé au-delà de la hauteur maximale. Ce même article précise que : « *Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur : - les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère (...)* ».

12. En l'espèce, la hauteur la plus importante du bâtiment se mesure dans la partie qui forme un angle coupé entre la rue _____ et la rue _____. Le plan de façade indique le niveau de la voie publique, qui est de 277,05 mètres NGF, et le niveau à la hauteur de la sablière, qui est de 288,56 mètres NGF, soit une différence de 11,50 mètres. Toutefois, le bâtiment forme à cet endroit une avancée, qui part de la toiture, ouvre sur une baie vitrée implantée à l'aplomb de la façade, est surmontée d'un toit plat et prolongée par un auvent et un balcon. La hauteur indiquée par le plan comme étant celle « au-dessus de la lucarne est de 291,77 mètres », soit une hauteur totale par rapport au niveau de la voie publique de 14,72 mètres.

13. Si les défendeurs soutiennent que cette avancée est une lucarne, et qu'aucune disposition du PLUiHD ne limite la taille des lucarnes, il résulte des dispositions qui viennent d'être citées que seules les lucarnes de faible emprise peuvent ne pas être prises en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment. En l'espèce, l'emprise de la lucarne est de 26,6 mètres carrés, soit l'équivalent d'une pièce entière, et représente 4% de l'emprise totale du projet, ce qui n'est pas négligeable. En outre, la « lucarne », haute de plus de deux mètres, occupe les trois quarts du pan de toiture dans lequel elle s'intègre. Par suite, eu égard tant à sa destination, qu'à l'importance de ses dimensions, notamment sa hauteur, et, d'une manière générale, à ses caractéristiques architecturales, l'avancée en question ne peut être regardée comme une lucarne pour l'application des dispositions de l'article U6 du règlement du PLUiHD. Sa hauteur doit donc être comptabilisée dans la hauteur totale du bâtiment.

14. Si les autres parties du bâtiment sont d'une hauteur au plus égale à 12 mètres, il n'en demeure pas moins que les requérants sont fondés à soutenir que le permis de construire en litige a été délivré en méconnaissance des règles de hauteur fixées par l'article U6 du règlement du PLUiHD en tant qu'il autorise une hauteur de construction supérieure à 12 mètres sur la façade située à l'angle de la rue _____ et de la rue _____.

15. En troisième lieu, selon les dispositions de l'article U3 du règlement du PLUiHD relatives au stationnement, dans la zone où se situe le projet, doit être prévue au minimum une place de stationnement par tranche de 80 mètres carrés de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Toutefois, pour les logements à loyer modéré, le nombre de place est ramené à 0,8 place par logement. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que le projet comporte 31 logements, dont 10 logements à loyer modéré, les autres logements représentant 1280 mètres carrés. Il faut donc 8 places pour les logements à loyer modéré et 21 places pour les autres logements, soit 29 au total. Le projet en compte 30, dont 2 places adaptées aux personnes à mobilité réduite. Si les requérants soutiennent que ces deux places ne peuvent être comptabilisées parmi les places attribuées à chaque logement, et doivent être laissées à disposition en cas de besoin, il résulte des dispositions de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, que, dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants, et le PLUiHD ne fixe pas de règles plus contraignantes.

16. S'agissant par ailleurs du stationnement des cycles, l'article U3 du règlement du PLUiHD prévoit que pour les constructions de type logement, une place de stationnement pour cycle devra être prévue par tranche de 40 m² de surface de plancher, et chaque emplacement doit disposer d'une surface minimale d'1,5 m². En l'espèce, alors que la superficie affectée dans le projet au stationnement des cycles devait être de 70,5 m², les deux locaux prévus à cet effet représentent une surface totale de 73 m², ce qui est suffisant.

17. En dernier lieu, selon les dispositions de l'article U5 du règlement du PLUiHD : « *Les constructions devront s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques dans une bande d'implantation comprise entre 2 à 6 m à compter de l'alignement ou de la limite des voies* ». Ce même article précise, dans sa partie « dispositions générales » que la règle ne s'applique pas : « - (...) à toute saillie de 1,50 m au plus par rapport au mur de façade (...) » et selon le lexique du règlement, les balcons entrent dans la catégorie des ouvrages en saillie.

18. Ainsi, contrairement à ce que soutiennent les requérants, la distance à la voie publique ne se mesure pas au droit des balcons, et il ressort des pièces du dossier que la distance minimale de deux mètres résultant des dispositions précitées est respectée en tout point du bâtiment. Si le plan de masse mentionne une bande de 50 cm qui sera rétrocedée à Dijon Métropole, la légalité du permis de construire s'apprécie à la date de sa délivrance. En outre, la mise en œuvre de cette rétrocession ne signifie pas que l'emplacement de la voie publique sera nécessairement modifié.

19. Il résulte de ce qui précède que le seul moyen fondé est celui tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article U6 du règlement du PLUiHD, qui affecte partiellement la légalité du permis de construire.

Sur l'application des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

20. 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, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, 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* ».

21. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du même code : « *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, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable 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* ».

22. Il résulte de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme que lorsque le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée, sont susceptibles d'être régularisés, le juge doit surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation. Il invite au préalable les parties à présenter leurs observations sur la possibilité de régulariser le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme. Le juge n'est toutefois pas tenu de surseoir à statuer, d'une part, si les conditions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sont réunies et qu'il fait le choix d'y recourir, d'autre part, si le bénéficiaire de l'autorisation lui a indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier d'une mesure de régularisation. 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.

23. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier qu'il est possible de remédier à l'illégalité mentionnée au point 14, qui n'affecte qu'une partie limitée du projet, sans que cela implique d'apporter au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même. Il y a lieu par suite de surseoir à statuer et d'impartir au [] un délai de six mois à compter de la notification du présent jugement aux fins d'obtenir la régularisation du permis de construire du 13 juillet 2022 par un permis de construire modificatif rectifiant l'illégalité mentionné au point 14.

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Il est sursis à statuer sur les conclusions de la requête de M. [] et Mme [] jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification du présent jugement pour permettre au [] d'obtenir un permis modificatif régularisant le vice mentionné au point 14 du présent jugement.

Article 2 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. [] et Mme [], à la commune de Fontaine-lès-Dijon et au []

Délibéré après l'audience du 7 septembre 2023, à laquelle siégeaient :

M. [] président,
Mme [] première conseillère,
Mme [] premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 21 septembre 2023.

La rapporteure,

Le président,

La greffière,

La République mande et ordonne au préfet de la Côte-d'Or, 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 du présent jugement.

Pour expédition,
La greffière,