

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE CERGY-PONTOISE**

**N° 2308157**

---

**M. Laurent RIBADEAU DUMAS**

---

Mme Beauvironnet  
Rapporteure

---

Mme Garona  
Rapporteure publique

---

Audience du 4 novembre 2024  
Décision du 25 novembre 2024

---

68-03  
C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise

(1<sup>ère</sup> Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 8 juin 2023 et le 20 novembre 2023, M. Ribadeau Dumas, M. Rondelez, M. Treulle, Mme Musitelli, M. El Fathi et M. Margotin, représentés par Me Ramdenie, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 29 décembre 2022 par lequel le maire de la commune de Fontenay-aux-Roses a délivré un permis de construire un bâtiment de 35 logements composé de deux cages avec un commerce au rez-de-chaussée à la société civile de construction vente (SCCV) ADIM Paris IDF Habitat Réalisations, sur un terrain sis 4 bis à 8 place du Général de Gaulle, à Fontenay-aux-Roses, ensemble la décision du 7 avril 2023 ayant rejeté leur recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Fontenay-aux-Roses une somme de 6 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable ;
- l'arrêté attaqué a été adopté par une autorité incompétente ;
- le dossier de permis de construire comporte plusieurs contradictions qui ont faussé l'appréciation, par le service instructeur, du respect des règles d'urbanisme en vigueur, dès lors que :

\* il existe une contradiction concernant l'assiette du terrain de l'opération entre, d'une part, le plan de masse et, d'autre part, le plan de situation et celui du rez-de-chaussée, qui n'a pas permis à l'autorité compétente d'identifier précisément l'emprise du terrain d'assiette ;

\* il existe des incohérences concernant les distances par rapport aux limites séparatives, qui diffèrent entre le plan du cinquième étage et le plan des autres étages ;

- l'arrêté attaqué méconnaît l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme en ce que les documents graphiques d'insertion produits sont mensongers et n'ont pas permis au service instructeur d'apprécier l'insertion réelle du projet par rapport aux constructions voisines, en particulier au regard du château de La Boissière ;

- il méconnaît l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme dès lors que le permis litigieux a été délivré sans que ne soit sollicité le dépôt de nouveaux plans conformes aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France ;

- il est incompatible avec l'orientations d'aménagement et de programmation thématique « patrimoine et trame verte et bleue » du règlement du plan local d'urbanisme en vigueur dès lors que :

\* le projet fait obstacle à la préservation du cône de vue du château de La Boissière ;

\* le projet va dénaturer le caractère de sente de la ruelle de la demi-lune ;

- il méconnaît l'article UA4.1 du règlement du plan local d'urbanisme ainsi que les dispositions générales relatives à la protection du patrimoine bâti remarquable prévues aux articles 7 du règlement du plan local d'urbanisme et L. 151-19 du code de l'urbanisme ;

- il méconnaît l'article UA4.1 du règlement du plan local d'urbanisme relatif aux caractéristiques architecturales et paysagères des constructions dès lors que la toiture du projet sera traitée en acier laqué à joint debout, ton gris ;

- il méconnaît l'article UA3.4.2 du règlement du plan local d'urbanisme relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dès lors que :

\* la façade arrière du bâtiment A est située à 6 mètres de la parcelle M 404, alors que celle-ci comporte de nombreuses baies principales ;

\* les balcons et le nu de la façade arrière du bâtiment B sont situés à une distance inférieure à 8 mètres des limites des parcelles M 404 et M 377, alors même que cette façade comporte de nombreuses baies principales ;

\* les balcons du bâtiment A faisant face à la limite avec la parcelle M 407 sont situés à environ 6,92 mètres de celle-ci au lieu des 8 mètres exigés ;

\* la terrasse accessible au dernier étage du bâtiment A, génératrice de vues directes, ne respecte aucune règle de retrait par rapport aux parcelles M 401 et M 104.

Par un mémoire en défense, enregistré le 10 octobre 2023, la commune de Fontenay-aux-Roses, représentée par Me Blanc, conclut au rejet de la requête, à titre subsidiaire au sursis à statuer en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de justice administrative et, en outre, à ce qu'il soit mis à la charge des requérants une somme de 3 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 11 octobre 2023, le 2 février 2024 et le 22 février 2024, la SCCV ADIM Paris IDF Habitat Réalisations, représentée par Me Durand, conclut au rejet de la requête, à titre subsidiaire au sursis à statuer en application des dispositions de l'article L. 600-5 et/ou des dispositions de l'article L. 600-5-1 et, en outre, à ce qu'il soit mis à la charge des requérants une somme de 5 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Vu :

- les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;  
- le code de l'urbanisme ;  
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Beauvironnet,  
- les conclusions de Mme Garona, rapporteure publique,  
- et les observations de Me Pascequalin, représentant M. Ribadeau Dumas et les autres requérants, Me Le Quang, représentant la SCCV ADIM Paris IDF Habitat Réalisations et de Me Courbron Tchoulen, représentant la commune de Fontenay-aux-Roses.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 29 décembre 2022, le maire de la commune de Fontenay-aux-Roses a délivré à la SCCV ADIM Paris IDF Habitat Réalisations un permis de construire un bâtiment de trente-cinq logements composé de deux cages avec un commerce au rez-de-chaussée sur les parcelles cadastrées M 402, M 403 et M 406, situées 4 bis à 8 place du Général de Gaulle, à Fontenay-aux-Roses en zone UA du règlement du plan local d'urbanisme. Le 24 février 2023, M. Ribadeau Dumas et les autres requérants ont formé un recours gracieux contre cette décision, qui a été rejeté par une décision du 7 avril 2023. Par un arrêté du 14 février 2024, le maire de la commune de Fontenay-aux-Roses a délivré à la SCCV ADIM Paris IDF Habitat Réalisations un permis de construire modificatif. Par la présente requête, M. Ribadeau Dumas et les autres requérants demandent au tribunal l'annulation de l'arrêté du 29 décembre 2022, ensemble la décision du 7 avril 2023 ayant rejeté leur recours gracieux.

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

S'agissant des moyens dirigés contre les dispositions du permis initial du 29 décembre 2023 qui n'ont pas été modifiées par l'arrêté du 14 février 2024 :

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

2. Aux termes de l'article L. 2122-17 du code général des collectivités territoriales : « *En cas d'absence, de suspension, de révocation ou de tout autre empêchement, le maire est provisoirement remplacé, dans la plénitude de ses fonctions, par un adjoint, dans l'ordre des nominations et, à défaut d'adjoint, par un conseiller municipal désigné par le conseil ou, à défaut, pris dans l'ordre du tableau* ». L'article L. 2122-18 de ce code dispose que : « *Le maire est seul chargé de l'administration, mais il peut, sous sa surveillance et sa responsabilité, déléguer par arrêté une partie de ses fonctions à un ou plusieurs de ses adjoints et à des membres du conseil municipal. (...)* ». L'article L. 2122-20 de ce code prévoit que : « *Les délégations données par le*

*maire en application des articles L. 2122-18 et L. 2122-19 subsistent tant qu'elles ne sont pas rapportées* ». Enfin, aux termes de l'article L. 2131-1 de ce code, dans sa rédaction applicable au litige : « *Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. (...)* ».

3. L'arrêté attaqué a été signé par M. Michel Renaux, quatrième maire-adjoint chargé de l'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses, « pour le maire empêché ». Toutefois, il ressort des pièces du dossier que celui-ci a, sur le fondement de l'article L. 2122-18 du code général des collectivités territoriales, reçu délégation de fonction et de signature prise par arrêté n°21\_141 du 11 octobre 2021, transmis au préfet des Hauts-de-Seine le 11 octobre 2021, puis affiché en mairie du 12 octobre au 12 décembre 2021, pour intervenir dans les domaines concernant notamment l'instruction et la délivrance des autorisations d'occupation des sols. Le signataire de l'acte disposait donc d'une délégation de signature régulièrement publiée à la date de l'arrêté attaqué du 29 décembre 2022 lui permettant de signer, au nom du maire, tout arrêté relatif à la délivrance des permis de construire, sans qu'il soit nécessaire de démontrer, en application de l'article L. 2122-17 du code général des collectivités territoriales, que le maire était empêché. Par suite, le moyen d'incompétence invoqué par les requérants, qui n'est pas fondé, doit être écarté.

*En ce qui concerne le dossier de demande de permis de construire :*

4. 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.

5. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier de demande de permis de construire initial que la pièce « PC 2 Plan de masse » inclut à tort la parcelle M 401 dans le terrain d'assiette du projet. Toutefois, cette erreur est contredite par les autres pièces du dossier, notamment le « PC 1 Plan de situation » et les plans du rez-de-chaussée et des cinq étages qui excluent clairement la parcelle litigieuse du terrain d'assiette du projet, ainsi que le formulaire CERFA de la demande qui précise comme références cadastrales du projet les parcelles M 402, M 403 et M 406. Par suite, cette erreur n'a pu fausser l'appréciation du service instructeur sur la conformité du projet à la réglementation applicable. Dès lors, le moyen doit être écarté.

6. En second lieu, les requérants soutiennent que le service instructeur n'a pas été mis en mesure de s'assurer du respect des prescriptions de l'article UA3.3 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses dès lors que la distance séparant les façades des limites séparatives diffère selon le plan du cinquième étage et ceux des trois premiers étages. Toutefois, il ne ressort pas des pièces du dossier de demande de permis de construire initial que ces plans comporteraient des incohérences ou inexactitudes. En tout état de cause, les requérants ne démontrent pas, à les supposer établies, que ces incohérences et inexactitudes visaient à échapper à l'application d'une règle d'urbanisme. Par suite, le moyen doit être écarté.

*En ce qui concerne la méconnaissance des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses :*

7. En premier lieu, aux termes de l'article UA4.1 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses : « *L'utilisation de matériaux d'aspect bac acier est interdite pour les toitures d'habitation* ».

8. Il ne ressort pas des pièces du dossier de demande de permis de construire initial, ni des pièces du dossier de demande de permis de construire modificatif que la toiture de la construction en litige soit d'aspect bac acier. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UA4.1 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune doit être écarté.

9. En second lieu, aux termes du lexique du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses : « *Limite séparative latérale : (...) limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochement, coudes)* ».

10. Il ressort des pièces du dossier que l'ensemble des limites du terrain d'assiette du projet aboutissent directement à une voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée. Par suite, la construction projetée s'implante sur un terrain d'assiette qui ne comporte que des limites séparatives latérales. La conformité de son implantation par rapport aux limites séparatives doit donc être appréciée au regard des dispositions susvisées de l'article UA3.4.2 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses.

11. Aux termes de l'article UA3.4.2 du règlement du plan local d'urbanisme : « (...) *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, 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 (...)* ». Aux termes du lexique de ce règlement : « *Baies principales : (...) assurent l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies secondaires doit être inférieure à celle de la ou des baies principales. On appelle pièces principales, les pièces destinés au séjour, au sommeil et les pièces de travail, de bureaux et d'activités (industrielles ou commerciales). Baies secondaires : (...) assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires, ainsi que des pièces principales possédant par ailleurs des baies principales. On appelle pièces secondaires, les autres pièces que les pièces principales, notamment les cuisines (ouvertes ou fermées), les salles d'eau (...)* Retrait (par rapport aux limites séparatives latérales) : (...) *distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (balcons compris) séparant la construction d'une limite séparative latérale (...)* ».

12. Il en résulte que les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives ne peuvent comporter de baies. Par ailleurs, en cas d'implantation en retrait de la construction par rapport aux limites séparatives latérales, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être au moins égale à huit mètres en cas de baie de pièce principale et à trois mètres dans les autres cas.

13. D'une part, il ressort des pièces du dossier que la façade sud-est du bâtiment A, qui comporte des décrochés, est construite en retrait de six mètres en son point le plus court par rapport à la limite séparative avec la parcelle M 404, alors qu'elle comporte des baies de pièces principales du rez-de-chaussée au troisième étage. De la même manière, la façade sud du bâtiment B, qui comporte des balcons, est implantée en retrait de six mètres en son point le plus court par rapport à la limite séparative avec les parcelles M 404 et M 377, alors qu'elle comprend des baies de pièces principales du rez-de-chaussée au quatrième étage. Par suite, les parties de façades comportant des

baies de pièces principales implantées en retrait de moins de huit mètres par rapport aux limites séparatives ne sont pas conformes aux dispositions de l'article UA3.4.2 du règlement du plan local d'urbanisme. Dès lors, le moyen tiré de la méconnaissance de cette disposition doit être accueilli les concernant.

14. D'autre part, si les requérants soutiennent que la terrasse accessible au dernier étage du bâtiment A, génératrice de vues directes, ne respecte aucune règle de retrait par rapport aux parcelles M 401 et M 104, il ressort des pièces du dossier que la façade sud-ouest du bâtiment A se compose notamment de deux pans de façade implantés sur la limite séparative entre les parcelles M 403 et M 401, et M 402 et M 104, qui ne comportent aucune baie. Par suite, leur implantation est conforme aux dispositions de l'article UA3.4.2 du règlement du plan local d'urbanisme.

S'agissant des moyens dirigés contre les dispositions du permis initial régularisés ou modifiés par le permis de construire modificatif :

15. Lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance du permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis de construire modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial.

*En ce qui concerne le dossier de demande de permis de construire :*

16. Aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « *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. Il ressort des pièces du dossier que le document graphique d'insertion compris dans le dossier de demande de permis de construire initial ne comprend aucune photographie ou vue d'insertion du projet depuis le bas de la ruelle de la Demi-Lune, ni de photographie ou de vue d'insertion représentant celui-ci et le château de La Boissière. Par ailleurs, la vue PC 60.3 ne fait pas apparaître l'immeuble situé 4 place du Général de Gaulle et les vues d'insertion depuis la cour du château montrent un arbre à l'angle sud-est de celle-ci qui n'existe pas en réalité. Toutefois, d'une part, le dossier de demande de permis de construire modificatif comprend une vue d'insertion « PCM 6.3 » du projet depuis la place du Général de Gaulle faisant apparaître l'immeuble situé au 4 de celle-ci, cinq vues aériennes « PCM 6.5 » à « PCM 6.10 » représentant le projet et le château de La Boissière, ainsi qu'une vue d'insertion « PCM 6.2 » de la construction projetée depuis la cour du monument historique sur laquelle l'arbre qui n'existait pas en réalité a été supprimé. Les omissions, inexactitudes ou insuffisances qui entachaient sur ce point le dossier de permis de construire initial ont donc été régularisées par le permis de construire modificatif. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme doit être écarté comme inopérant en sa première branche.

18. D'autre part, si le dossier de permis de construire modificatif ne comprend aucune vue d'insertion ou photographie du projet depuis le bas de la ruelle de la Demi-Lune, les vues d'insertion et les vues aériennes produites dans le dossier de permis de construire modificatif sont suffisantes pour permettre au service instructeur d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux

constructions avoisinantes et son impact visuel. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme doit être écarté comme inopérant en sa seconde branche.

*En ce qui concerne la méconnaissance de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme :*

19. Les requérants soutiennent que l'arrêté attaqué méconnaît les dispositions de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme dès lors que le permis de construire en litige a été délivré sans que ne soit sollicité le dépôt de nouveaux plans conformes aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que, suite à l'avis du 22 décembre 2022 par lequel l'architecte des bâtiments de France a donné un avis favorable au projet assorti de prescriptions motivées, le pétitionnaire a procédé au dépôt d'une demande de permis de construire modificatif qui lui a été délivré par un arrêté du 14 février 2024 du maire de la commune de Fontenay-aux-Roses. Il ressort également des pièces du dossier que, par un avis du 8 janvier 2024, l'architecte des bâtiments de France a été saisi de ce permis de construire modificatif et a ainsi pu contrôler la conformité du projet modifié à ses précédentes prescriptions motivées. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme doit être écarté comme inopérant.

*En ce qui concerne la méconnaissance de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « patrimoine et trame verte et bleue » du règlement du plan local d'urbanisme :*

20. Aux termes de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* ».

21. Il résulte de ces dispositions qu'une autorisation d'urbanisme ne peut être légalement délivrée si les travaux qu'elle prévoit sont incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme et, en particulier, en contrarient les objectifs.

22. Il ressort des pièces du dossier que le plan local d'urbanisme de Fontenay-aux-Roses comprend une orientation d'aménagement et de programmation thématique « patrimoine et trame verte et bleue » qui vise à « *Préserver et développer la richesse végétale, notamment en lien avec la lutte contre le changement climatique* » et « *Préserver et mettre en valeur la richesse patrimoniale* ». Elle prévoit ainsi la création d'un corridor écologique dont le tracé « *sera complété par un passage dans la trame végétalisée de cœurs d'îlots privés, et espaces extérieurs de logements collectifs traversant les rues (...) Boucicaut (...). Ces espaces seront protégés et leur traitement devra être végétal au maximum. (...) L'aspect écologique des sentes existantes sur le tracé du corridor (ruelle de la demi-lune et chemin le long du square Georges Pompidou), par leur végétalisation (...)* ». Elle indique également que « *Les éléments de patrimoine bâti remarquable seront conservés et mis en valeur dans la mesure du possible. Les Monuments Historiques inscrits (Collège Sainte-Barbe-des-Champs et château La Boissière), seront conservés et les directives liées à leur statut de protection appliquées. (...) Les projets urbains en proximité de ces éléments de patrimoine veilleront à ne pas affecter la qualité paysagère et culturelle liée à la présence de ces-derniers. Les nouvelles constructions seront intégrées afin de maintenir les cônes de vue associés aux éléments de patrimoine* ». Enfin, il est précisé que « *Les sentes, élément de patrimoine spécifique et remarquable de Fontenay-aux-Roses, sont conservées, et entretenues afin de permettre leur valorisation et leur reconquête. (...)* ».

23. Il ressort des pièces du dossier que le permis de construire modificatif prévoit la création d'un écran végétal composé de huit arbres fastigiés et de charmes commun, alignés sur toute la longueur de la ruelle de la Demi-Lune de manière à créer un filtre avec les lieux avoisinants et ainsi réduire la visibilité de la construction, en particulier depuis le château La Boissière. La plantation de ces arbres de hautes tiges, qui participent au développement de la richesse végétale de la ville, est de nature à préserver, dans la mesure du possible, le monument historique. Par ailleurs, compte tenu de l'étroitesse de la ruelle de la Demi-Lune, du muret qui la borde en limite parcellaire avec le terrain d'assiette du projet et de l'écran végétal qui sera aligné sur toute sa longueur, la construction projetée n'est pas de nature à dénaturer le caractère de sente de cette ruelle, qui conservera son aspect écologique. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « patrimoine et trame verte et bleue » ne peut qu'être écarté comme inopérant.

*En ce qui concerne la méconnaissance des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme :*

24. En premier lieu, aux termes de l'article UA4.1 du règlement du plan local d'urbanisme de Fontenay-aux-Roses relatif aux caractéristiques architecturales et paysagères : « *Les bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. L'architecture des constructions devra assurer leur insertion dans l'environnement urbain proche et lointain. (...)* ». L'article 7 de ce règlement, relatif aux dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 1, dispose que : « *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* ».

25. Il résulte des dispositions de l'article UA4 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses que, si les constructions projetées portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la conservation des perspectives monumentales, l'autorité administrative compétente peut refuser de délivrer le permis de construire sollicité ou l'assortir de prescriptions spéciales. Pour rechercher l'existence d'une atteinte de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, il lui appartient d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site. Les dispositions de cet article excluent qu'il soit procédé, dans le second temps du raisonnement, à une balance d'intérêts divers en présence, autres que ceux mentionnés par cet article et, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme de la commune. Pour apprécier aussi bien la qualité du site que l'impact de la construction projetée sur ce site, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, de prendre en compte l'ensemble des éléments pertinents et, notamment, le cas échéant, la covisibilité du projet avec des bâtiments remarquables, quelle que soit la protection dont ils bénéficient par ailleurs au titre d'autres législations.

26. D'une part, il ressort des pièces du dossier qu'à l'exception du château de La Boissière, le terrain d'assiette du projet est bordé au nord-ouest par le marché de Fontenay-aux-Roses, d'architecture moderne et sans charme particulier, au nord et nord-ouest, par trois immeubles collectifs anciens de cinq et dix niveaux aux gabarits très imposants, également visibles des fenêtres du château et, au sud, par des maisons individuelles et des immeubles collectifs récents, d'un gabarit comparable et même supérieur à celui du projet.

27. D'autre part, le permis de construire modificatif du 14 février 2024 autorise la construction d'un immeuble collectif de trente-cinq logements et d'un commerce avec deux cages, l'une sur la place du Général de Gaulle en R+5 et l'autre le long de la ruelle de la Demi-Lune en R+3+Attique, ce qui est de nature à atténuer l'impact du gabarit de la construction sur son environnement. Par ailleurs, il ressort de la notice complémentaire PCM 10.1 que le projet promeut des choix architecturaux très sobres et que la construction envisagée comportera, pour la façade principale donnant sur la place du général de Gaulle, un appareillage en pierres collées au rez-de-chaussée et en enduit taloché de ton pierre avec joints creux sur les étages et, pour les autres façades, un traitement en enduit taloché de ton pierre avec joints creux, soit des coloris et des matériaux similaires à ceux de la majorité des constructions du secteur. Il est également prévu des menuiseries en aluminium de couleur anthracite avec volet roulant intérieur en aluminium blanc pour les façades visibles depuis la place du Général de Gaulle et la ruelle de la Demi-Lune, ainsi que des pare-vues comportant des motifs en serrurerie du même modèle que les garde-corps. L'architecture du bâtiment, la composition des façades, mais aussi les matériaux et les teintes utilisées qui rappellent celles des constructions environnantes, sont ainsi de nature à garantir sa cohérence architecturale avec les lieux environnants et, en particulier, avec le château de La Boissière. Par ailleurs, la création d'un écran végétal le long de la ruelle de la Demi-Lune composé d'arbres de hautes tiges d'une hauteur de huit à dix mètres à maturité diminuera la visibilité de la construction depuis la cour du château sur plus de la moitié de sa hauteur, y compris en hiver. Elle est ainsi de nature à réduire de manière satisfaisante l'atteinte portée à la mise en valeur du monument historique en raison du gabarit du bâtiment et de son implantation sur la parcelle limitrophe de celui-ci. Par suite, le maire de la commune de Fontenay-aux-Roses a pu, sans commettre d'erreur d'appréciation, estimer que le projet en litige ne portait pas atteinte au caractère des lieux avoisinants et s'insérait de manière satisfaisante dans son environnement. Le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées doit, ainsi, être écarté.

28. En second lieu, les requérants soutiennent que l'arrêté attaqué méconnaît l'article UA3.4.2 du règlement du plan local d'urbanisme relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dès lors que les balcons du bâtiment A sont distants d'environ 6, 92 mètres de la limite séparative avec la parcelle M 407. Toutefois, il ressort des pièces du dossier de demande de permis de construire modificatif, notamment du plan de masse joint à celui-ci, que les balcons initialement implantés sur la façade nord du bâtiment A ont été supprimés. Par suite, le moyen doit être écarté comme inopérant.

### **Sur l'application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme :**

29. 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. (...)* ».

30. En l'espèce, il résulte de tout ce qui précède que l'arrêté du 29 décembre 2022 par lequel le maire de la commune de Fontenay-aux-Roses a délivré à la SCCV ADIM Paris IDF Habitat Réalisations un permis de construire n'est entaché d'illégalité qu'en tant qu'il méconnaît, ainsi qu'il l'a été dit au point 13, les dispositions de l'article UA3.4.2 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses. Eu égard à l'illégalité retenue, dont la

régularisation n'apporterait pas un bouleversement tel à l'économie générale du projet qu'il en modifierait la nature, il y a lieu d'annuler l'arrêté attaqué seulement dans cette mesure.

**Sur les frais liés au litige :**

31. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de charge de M. Ribadeau Dumas et des autres requérants, qui ne sont pas les parties perdantes dans la présente instance, la somme que la commune de Fontenay-aux-Roses et la SCCV ADIM Paris IDF Habitat Réalisations demandent au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la commune de Fontenay-aux-Roses une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par M. Ribadeau Dumas et les autres requérants et non compris dans les dépens.

**D E C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du 29 décembre 2022 est annulé en tant qu'il méconnaît les dispositions de l'article UA3.4.2 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses.

Article 2 : La commune de Fontenay-aux-Roses versera à M. Ribadeau Dumas et aux autres requérants une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la commune de Fontenay-aux-Roses présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Les conclusions de la SCCV ADIM Paris IDF Habitat Réalisations présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à M. Laurent Ribadeau Dumas, à la commune de Fontenay-aux-Roses et à la SCCV ADIM Paris IDF Habitat Réalisations.

Délibéré après l'audience du 4 novembre 2024, à laquelle siégeaient :

Mme Edert, présidente,  
Mme Chaufaux, première conseillère,  
Mme Beauvironnet, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 25 novembre 2024.

La rapporteure,

La présidente,

E. Beauvironnet

S. Edert

La greffière,

S. Le Gueux

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