

Immeuble en construction au 26 rue des Potiers. La Justice reconnaît, par jugement en date du 24 août 2022, que le permis de construire délivré par le maire pour bétonner l'îlot des Potiers n'est pas conforme. Quelles conséquences ?

Pourquoi un recours contre cet immeuble bétonnant l'îlot des Potiers ?

Le 10 septembre 2019 (il y a presque 3 ans...) des riverains de la rue des Potiers ainsi que l'association RER-Lombart Potiers ont déposé un recours auprès de la Justice contre un permis de construire accordé par le maire, pour un immeuble bétonnant l'îlot de Potiers, le maire ayant refusé un recours gracieux.

Depuis, cet îlot a été totalement rasé (tous les arbres de cet îlot ont été abattus) et des grands arbres classés du square des Potiers ont été aussi abattus !

Cet immeuble réduit trottoirs rue des Potiers : Dans les autres villes on élargit les trottoirs à Fontenay le maire les réduit ; Cette construction supprime une vingtaine de places de parking rue des Potiers et rue André Chénier, augmentant les difficultés de stationnement des riverains.

Enfin plus de 1000 m² d'espaces verts de pleine terre sont supprimés par ce bétonnage intensif et il y aura moins d'arbres. Le maire est-il climato-septique et nie t-il le réchauffement climatique, en prenant des mesures aggravant ce dernier ?

Pendant trois ans le maire et le constructeur ont multiplié les actes de procédures pour pouvoir placer la Justice devant le fait accompli, lançant les travaux malgré la présence d'un recours fondé.

Le jugement du tribunal administratif en date du 24 août 2022

Des arguments présentés par les habitants dans leur recours, le tribunal en a retenu deux :

Extrait du jugement du 24 août 2022 RECOURS ILOT DES POTIERS

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

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.

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 ».

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 XXème siècle et était dénommée sentier de Bourg-la-Reine, a été considérablement modifiée dans la seconde moitié du XXème siècle, lors de la création de la rue André Chénier et de la construction du premier bâtiment d'habitation collective, désormais démoli 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.***

*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.***