

Requérant :	Société CIBEX – M. B... et a.
Défendeur :	DAMMARTIN-EN-GOËLE
N° :	2105489 - 2203876
Matière :	Urbanisme

La société CIBEX a déposé, le 25 juin 2020, une demande de permis de construire sur un terrain situé à l'angle du boulevard de la Gare et de l'avenue du Maréchal LECLERC à DAMMARTIN-EN-GOËLE. Ce projet, qui concernait la réalisation de 87 logements faisait suite à un premier refus de permis de construire opposé à cette société pour un projet comparable, mais non identique, fondé sur le risque qu'il faisait courir pour la sécurité publique à raison du trafic routier sur l'avenue du Maréchal LECLERC.

Le projet qui a fait l'objet d'une nouvelle demande en juin 2020 tentait donc de réduire ce risque en modifiant notamment l'accès aux futurs logements. Néanmoins, par arrêté du 8 septembre 2020, le permis de construire sollicité était de nouveau refusé, pour différents motifs, dont l'un était tiré de ce que l'architecte des bâtiments de France avait émis un avis défavorable sur ce projet.

Ce motif particulier de refus a étonné la société pétitionnaire, dès lors que, dans le cadre de la précédente demande portant sur un projet au gabarit similaire, l'architecte des bâtiments de France avait été consulté et avait considéré que son avis n'était pas requis, faute pour le projet d'être situé dans le champ de visibilité d'un monument historique.

La société pétitionnaire a donc formé, sur le fondement de l'article R. 424-14 du code de l'urbanisme, un recours contre l'avis négatif de l'ABF devant le préfet de région, lequel a, par décision du 18 décembre 2020, accueilli ce recours.

Par conséquent, et conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article R. 424-14 précité, le maire de DAMMARTIN-EN-GOËLE disposait d'un délai d'un mois à compter de la transmission de cette décision du préfet de région pour statuer à nouveau sur la demande de permis de construire de la société CIBEX.

Il est constant que la décision du préfet de région a été transmise au maire le 11 janvier 2021, de sorte que, dès lors qu'aucune décision n'est intervenue dans le délai d'un mois précité, la société CIBEX s'est trouvée titulaire d'un permis de construire tacitement délivré le 11 février 2021.

Toutefois, le maire de la commune a, en mars 2021, informé la société pétitionnaire de son intention de retirer le permis de construire qui lui avait été ainsi tacitement délivré et, après avoir recueilli ses observations, a retiré le permis de construire tacite par arrêté du 15 avril 2021.

C'est, dans le cadre de la requête qui vient d'être appelée n° 2105489, l'arrêté dont la société CIBEX vous demande l'annulation.

L'histoire ne s'arrête toutefois pas là car, en effet, par arrêté du 20 octobre 2021, estimant que le motif ayant fondé le retrait du permis tacite était erroné, le maire de DAMMARTIN-

EN-GOËLE a prononcé le retrait de l'arrêté précité du 15 avril 2021. Ce nouvel arrêté du 20 octobre 2021 est donc un retrait de retrait d'un permis de construire tacite, et c'est cet arrêté dont l'annulation est demandée par des riverains du projet de construction dans l'autre requête qui vient d'être appelée n° 2203876.

Vous l'avez compris, nous nous trouvons donc dans une configuration très particulière, qui nous impose tout d'abord, au stade de l'examen des questions préalables, de déterminer dans quel ordre ces deux requêtes doivent être examinées.

Le Conseil d'Etat a en effet précisé, dans sa décision de Section *FIORENTINO* du 5 mai 2017, au recueil, que si, en principe, nous ne pouvons déduire d'une décision juridictionnelle non irrévocable qu'il n'y a plus lieu de statuer sur des conclusions à fin d'annulation dont nous sommes saisis, il en va différemment lorsque nous joignons, pour statuer par une décision unique, les requêtes tendant, d'une part, à l'annulation d'une décision administrative et, d'autre part, à celle du retrait de cette décision. Dans cette hypothèse, si nous rejetons les conclusions tendant à l'annulation du retrait, nous pouvons prononcer, dans le même jugement, un non-lieu à statuer sur les conclusions à fin d'annulation de la décision.

Dans notre espèce, cela doit nous conduire à examiner en premier lieu la requête n° 2203876 : en effet, comme dit en introduction, cette requête tend à l'annulation de la décision du 20 octobre 2021 prononçant le retrait de celle du 15 avril 2021. Par suite, si nous rejetons les conclusions à fin

d'annulation dans cette requête, nous pourrions prononcer un non-lieu à statuer dans l'autre requête.

Examinons donc en premier lieu la requête formée par M. A... et les autres riverains du projet.

Avant de l'examiner, quelques mots de cadrage : dans la mesure où la décision qui est attaquée est un retrait de retrait de permis de construire, ce qui est contesté par le requérants, c'est en réalité le permis de construire tacitement délivré le 11 février 2021. Et les requérants en ont bien conscience lorsqu'ils écrivent, dans leur requête introductive d'instance que l'arrêté de retrait du retrait a pour effet de faire « revivre » le permis de construire tacite, de sorte qu'ils peuvent « *utilement faire valoir des griefs contre le permis de construire en litige* ».

Par conséquent, selon nous, M. B... et les autres requérants doivent être regardés comme demandant l'annulation non seulement de l'arrêté de retrait du retrait du 20 octobre 2021 mais également du permis de construire tacite du 11 février 2021.

Nous devons garder cette dimension du litige à l'esprit pour l'examen de la recevabilité des conclusions mais également des moyens soulevés.

Ceci étant précisé, examinons donc cette requête.

En défense, une première fin de non-recevoir est soulevée tirée de ce qu'en méconnaissance des dispositions de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme, les requérants ne produiraient pas les documents permettant d'attester de ce

qu'ils sont bien propriétaires ou occupants réguliers de biens voisins du projet de construction.

Vous écarterez rapidement cette fin de non-recevoir dès lors que les requérants, en réplique, vous produisent leurs justificatifs de propriété.

Une deuxième fin de non-recevoir est soulevée, tirée de ce la requête serait tardive, faute pour certains requérants d'avoir prorogé le délai de recours contentieux par l'exercice d'un recours gracieux.

Avant d'examiner précisément ce grief, il nous faut déterminer à compter de quelle date le délai de recours a commencé à courir à l'égard des tiers s'agissant du permis de construire tacite.

Sur ce point, nous pouvons nous inspirer de la jurisprudence rendue dans l'hypothèse où un permis de construire initial est rétabli à la suite de l'annulation de son retrait. Dans sa décision *CHABRAN et autres* du 6 avril 2007, aux tables, le Conseil d'Etat précise ainsi que, dans cette hypothèse, d'une part, le permis de construire est rétabli à la date de l'annulation du retrait, et, d'autre part, que si le permis a été retiré dans le délai de recours contentieux, le délai de recours contre le permis de construire rétabli court à nouveau à l'égard des tiers à compter de l'accomplissement des modalités de publicité prévue à l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage du permis de construire sur le terrain d'assiette.

En l'espèce, cette solution est transposable à notre hypothèse dès lors que le retrait du permis de construire est intervenu le 15 avril 2021 soit nécessairement dans le délai de recours contentieux puisqu'il n'est pas établi que le permis avait, à l'époque, fait l'objet d'un affichage sur le terrain.

En outre, la société pétitionnaire établit, par la production de constats d'huissier, que le permis de construire du 11 février, rétabli par le retrait du retrait, a fait l'objet d'un affichage continu d'une durée de deux mois, visible depuis la voie publique, à compter du 26 octobre 2021. Le délai de recours contentieux a donc commencé à courir à l'égard des tiers à compter de cette date, de sorte que le recours gracieux formé le 16 décembre 2021 a bien été de nature à conserver le délai de de recours. Et, contrairement à ce qu'affirme la société pétitionnaire en défense, ce recours gracieux a bien été signé par l'ensemble des requérants qui vous saisissent aujourd'hui.

Le rejet de ce recours gracieux a été notifié à M. B... le 16 février 2022 de sorte que, le 17 avril étant un dimanche et le 18 un jour férié, le délai de recours expirait le 19 avril 2022 à minuit.

Par conséquent, la requête enregistrée le 19 avril 2022 à notre greffe n'est pas tardive. Est à cet égard sans influence la circonstance, invoquée en défense, tirée de ce que les requérants auraient déjà formé un recours gracieux en mars 2021 contre le permis de construire tacite. En effet, la jurisprudence *CHABRAN* précitée doit, selon nous, être lue comme imposant une « remise à zéro des compteurs » en termes de délai, de sorte que les éventuels recours gracieux

formé contre le permis de construire initial ne doivent pas être pris en compte.

La requête n'étant donc pas tardive et aucune autre question de recevabilité ne posant de difficulté dans cette affaire, nous pouvons examiner à présent les moyens soulevés.

La quasi-totalité de ces moyens est dirigée spécifiquement contre le permis de construire initial tacitement délivré.

Une première série tend à critiquer le caractère complet du dossier de demande de permis de construire.

En premier lieu, les requérants soutiennent que le dossier de demande serait incomplet faute de comporter l'extrait de la convention de projet urbain partenarial, alors que le projet prend place au sein du périmètre d'un tel projet, mis en place par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2020.

En droit, l'article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme exige qu'un pétitionnaire produise, au soutien de sa demande de permis de construire, une copie de la convention de PUP lorsque « *les travaux projetés font l'objet d'une convention de PUP ou portent sur une construction à édifier dans un périmètre de PUP* ».

En l'espèce, s'il ressort effectivement des pièces du dossier que la commune a, par délibération du 18 décembre 2020, soit avant la délivrance du permis de construire à la société CIBEX, approuvé la mise en place d'une convention de PUP dont le périmètre englobe notamment le terrain d'assiette du projet, ladite convention n'a été transmise au contrôle de légalité que le 5 octobre 2021.

Or, il résulte de la jurisprudence constante rendue sur le fondement de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, qu'un acte d'une collectivité territoriale n'est pas exécutoire tant qu'il n'a pas été transmis au contrôle de légalité (CE 10 janvier 1992, *Association des usagers de l'eau de Peyreleau*, au recueil). Par conséquent, en l'espèce, la convention de PUP n'a acquis un tel caractère exécutoire qu'à compter du mois d'octobre 2021.

De sorte qu'à la date de délivrance du permis de construire à la société CIBEX, cette convention ne lui était pas opposable, et elle n'avait donc pas à en produire de copie au soutien de sa demande de permis de construire.

Vous écarterez donc ce premier moyen.

Les requérants soutiennent en deuxième lieu que le dossier de demande de permis de construire serait incomplet faute de comporter l'accord du gestionnaire du domaine public pour créer, sur ce domaine, une voie d'accès reliant les futures constructions au boulevard de la Gare.

Il ressort en effet des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet sera relié à la voie publique par la création d'une courte voie d'accès qui a vocation à s'implanter sur une dépendance du domaine public, comme le précise d'ailleurs la notice architecturale du permis de construire.

Néanmoins, le Conseil d'Etat a déjà été amené à juger que les dispositions invoquées par les requérants de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme « *n'imposent pas au pétitionnaire de*

justifier du droit de passer sur les terrains donnant accès au terrain d'assiette » (CE 11 juin 2014, Blanchard, aux tables).

Par conséquent, il ne saurait être reproché une incomplétude du dossier de permis de construire sur ce point, et vous écarterez donc ce moyen.

Les moyens suivants tendent à critiquer la conformité du projet de construction aux dispositions du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de DAMMARTIN-EN-GOËLE.

Le premier d'entre eux est tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UB 3 du règlement du plan local d'urbanisme, au motif que, ainsi que nous l'avons déjà dit, le projet sera relié à la voie publique par un appendice d'accès qui s'implante sur une dépendance du domaine public, sans que l'accord du gestionnaire de ce domaine ne soit produit.

Toutefois, vous constaterez que les dispositions de l'article UB 3 du règlement du plan local d'urbanisme n'imposent pas une telle formalité, de sorte que le moyen ainsi soulevé est inopérant, et devra pour ce motif être écarté.

Le moyen suivant est tiré de la méconnaissance, par le projet, des dispositions de l'article UB6 du règlement du plan local d'urbanisme. Cet article prévoit que « *dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte* ».

Selon les requérants, ces prescriptions seraient méconnues en l'espèce dès lors que le projet de la société CIBEX prévoit la création de terrasses en rez-de-chaussée, d'édicules

techniques ainsi que de places de stationnement qui s'implanteront à moins de 6 mètres de l'alignement des voies publiques.

La circonstance que ces éléments se situent à moins de 6 mètres de l'alignement des voies publiques n'est pas contesté en défense, et ressort d'ailleurs explicitement des plans du permis de construire. Ce qu'il nous appartient donc de déterminer c'est si la règle fixée à l'article UB6 doit s'appliquer uniquement au bâtiment en tant que tel ou bien également aux terrasses en rez-de-chaussée, aux places de stationnement et aux éléments techniques.

Sur ce point, le lexique du plan local d'urbanisme ne nous est d'aucun secours. Néanmoins, il faut garder à l'esprit que la règle fixée à l'article UB6 a pour objet principal de maintenir un front bâti au droit des voies publiques, pour éviter ainsi une implantation anarchique des constructions nouvelles le long des voies. Par conséquent, c'est logiquement aux constructions qui dépassent le niveau du sol naturel que ces dispositions ont vocation à s'appliquer, ce que confirme d'ailleurs une analyse de la jurisprudence rendue dans ce domaine. Ainsi, la haute juridiction considère qu'un telle règle *« ne s'appliquent pas à la partie souterraine d'un bâtiment qui ne dépasse pas le niveau du sol naturel »* (CE 20 mai 2016, *Commune de Montigny-les-Metz et a.*, aux tables).

Par conséquent, eu égard à la finalité de la règle, il nous semble que le terme de « construction » visé à l'article UB6 ne doit pas s'appliquer aux éléments qui ne dépassent pas le niveau du sol, et donc notamment pas aux terrasses en rez-de-chaussée ou

aux places de stationnement. Quant aux édicules techniques pointés par les requérants, il nous semble là aussi illogique de les assimiler aux « constructions » pour l'application de l'article UB6, et ce notamment pour une raison pratique : en effet, souvent ces éléments techniques permettent le raccordement de la construction aux réseaux. Or, ces réseaux sont implantés sur les voies publiques, ce qui impose une implantation des équipements techniques à proximité de celles-ci.

Il en résulte donc que le projet litigieux ne méconnaît pas l'article UB6 du règlement du plan local d'urbanisme, de sorte que vous écarterez ce moyen.

Les requérants soutiennent ensuite que le projet litigieux méconnaît les dispositions de l'article UB 7 du règlement du plan local d'urbanisme, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Aux termes de cet article, les constructions implantées comme en l'espèce sur une unité foncière qui présente une façade sur rue supérieure à 13 mètres, doivent respecter la règle suivante : « *implantation autorisée sur une limite séparative latérale ou en retrait des deux limites séparatives latérales* ».

Selon les requérants, cette règle serait méconnue en l'espèce dès lors que le bâtiment s'implante sur la limite séparative OUEST et que la rampe d'accès au parking souterrain est, elle, implantée sur la limite séparative EST, de sorte que le projet est implanté sur les deux limites séparatives latérales.

Sur ce point, tout d'abord, il est constant que la rampe d'accès au parking souterrain ainsi que son mur de soutènement s'implanteront sur l'une des limites séparatives EST du terrain d'assiette. Si, en défense, il est fait valoir que cette rampe d'accès ne dépassera jamais le niveau du sol naturel et est donc hors champ de l'article UB7, il résulte de ce que nous avons dit s'agissant de l'article UB6 qu'un tel raisonnement nous semble en effet devoir être retenu.

Néanmoins, il est constant que le mur de soutènement qui longe cette rampe d'accès s'implantera, lui aussi, en limite séparative et qu'il dépassera le niveau du sol naturel. Dans ces circonstances, et alors que les dispositions du lexique inséré dans le règlement du plan local d'urbanisme de la commune font obstacle à ce que ce mur de soutènement puisse être qualifié d'« annexe », il nous semble que les dispositions de l'article UB7 sont méconnues, puisque la future construction s'implantera sur les deux limites séparatives latérales (voyez, s'agissant de l'application au mur de soutènement des dispositions de l'article 7 du PLU, un exemple récent : CAA LYON, 24 janvier 2023, *Commune de Val-D'isère*, n° 22LY02304).

IL en résulte donc que vous accueillerez le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB7 par le projet.

Le moyen suivant est tiré de la méconnaissance, par le projet, des dispositions de l'article UB 8. Aux termes de cet article, la distance entre deux constructions non contiguës implantées sur la même unité foncière doit être au minimum de 8 mètres.

En l'espèce, le projet consiste en la réalisation de 4 nouveaux bâtiments, le bâtiment C étant contigu au bâtiment B, lui-même contigu au bâtiment A, ce dernier étant contigu au bâtiment D, le tout formant, vu du ciel, une sorte de croissant.

Les requérants pointant plus particulièrement la distance entre les bâtiments C et D, situés aux deux extrémités du croissant, la critique est bien opérante puisque ces deux bâtiments, implantés sur la même unité foncière, ne sont pas contigus.

Toutefois, là encore, ce que reprochent les requérants au projet c'est de ne pas avoir pris en compte, pour évaluer les distances entre ces deux bâtiments, l'existence des terrasses en rez-de-chaussée. Et, pour les mêmes raisons que précédemment, ces terrasses ne dépassant pas le niveau naturel du sol, il nous semble qu'elles n'ont pas à être prise en compte pour ces calculs de distance.

De sorte que vous écarterez le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB 8 comme non-fondé.

Les requérants, qui font feu de tout bois comme vous pouvez le constater, soulève ensuite le moyen tiré de la méconnaissance, par le projet, des dispositions de l'article UB 9 du règlement du plan local d'urbanisme aux termes duquel *« l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 48% de la superficie de la propriété »*.

Sur ce point, le lexique du PLU de la commune précise que *« l'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise*

au sol, elle est constituée de la surface de plancher du niveau édifié sur le sol ».

Cette définition étant tout à fait explicite, c'est selon nous avec une légère mauvaise foi que les requérants prétendent que, pour le calcul de l'emprise au sol du projet, il faudrait prendre en compte la surface des terrasses en rez-de-chaussée, des voies internes, ou encore des places de stationnement.

En effet, outre que ces éléments ne sont en rien qualifiables de « bâtiments », la définition donnée dans le PLU lie explicitement emprise au sol et surface de plancher. Par suite, les terrasse, voies internes ou places de stationnement qui ne développent aucune surface de plancher ne doivent, par conséquent, pas être prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol du projet. Dans ces circonstances, dès lors qu'il résulte des pièces du permis de construire que l'emprise au sol des bâtiments représente 1833 m² sur un terrain d'une surface totale de 4057 m² - soit un coefficient de 45% environ - vous constaterez que l'article UB9 n'est pas méconnu.

Les griefs suivants sont tirés de la méconnaissance des dispositions de l'article UB 11 du règlement du plan local d'urbanisme relatives aux toitures des constructions nouvelles.

Les requérants soutiennent tout d'abord qu'il ne serait pas établi que, conformément à ce qu'exige l'article UB 11, les ouvertures en lucarnes sur les toitures qui forment saillies sur la couverture posséderont une largeur inférieure ou égale à 1,2 mètres et les châssis de toit une largeur inférieure ou égale à 1 mètre.

Toutefois, comme le fait valoir la société pétitionnaire, la largeur de ces lucarnes et des châssis de toit, à savoir respectivement 1,2 mètres et 1 mètre, est bien indiquée sur certains plans. Par suite, dès lors qu'il n'est pas sérieusement contesté que toutes les lucarnes et châssis de toit créés sur les 4 futurs bâtiments posséderont tous la même largeur, ce premier grief sera écarté.

Les requérants soutiennent ensuite que les dispositions suivantes de l'article UB 11 seraient méconnues par le projet : « *chaque pente de toiture ne pourra recevoir que 3 ouvertures (lucarnes, châssis de toit ou similaire)* ».

En l'espèce, il ressort en effet des pièces du permis de construire que l'une des pentes de la toiture du bâtiment A, celle qui donne sur la cour intérieure, comportera 3 lucarnes et un châssis de toit, ce dernier étant mentionné comme destiné au désenfumage.

Par suite, les dispositions de l'article UB 11 sont méconnues par cette pente du bâtiment A qui comporte plus de trois ouvertures, et vous accueillerez le grief dans cette seule mesure.

Toujours sur le fondement de l'article UB 11, les requérants reprochent au permis de construire en litige de ne pas comporter de clôture en bordure de l'espace de desserte.

En droit, il résulte de cet article que « *en bordure de l'espace de desserte, les clôtures doivent être constituées* » aux choix par un mur en pierre apparente, d'éléments bois ou d'une haie.

En aucun cas ces dispositions n'imposent, comme semblent le croire les requérants, qu'une clôture soient édifiées en bordure des espaces de desserte. Elles se bornent à encadrer l'aspect de ces clôtures, si le pétitionnaire fait le choix d'en édifier.

Par suite, les dispositions de l'article UB 11 ne sont pas méconnues au motif que le projet ne prévoirait pas de clôture en bordure de l'espace qui permet la desserte des futures constructions, et vous écarterez ce grief.

Enfin, toujours sur le fondement de l'article UB 11, les requérants soutiennent que le projet ne présenterait pas « *un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants* ».

Sur ce point, il est difficile de suivre les requérants. Tout d'abord parce qu'ils n'établissent en rien que le secteur d'implantation du projet présenterait des caractéristiques paysagères ou architecturales qu'il y aurait lieu de préserver. Ils se bornent en effet à se prévaloir du caractère majoritairement pavillonnaire du secteur, circonstance qui ne peut, à elle seule, faire obstacle à la construction de bâtiments à usage d'habitat collectif, par ailleurs autorisée par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme.

En outre, il ressort des pièces du dossier que le projet en litige présentera un aspect extérieur tout à fait classique, qui ne jure pas avec les constructions avoisinantes, qu'il s'agisse du revêtement des façades, de l'aspect des toitures ou encore des ouvertures en façade. Et, contrairement à ce qu'affirment les requérants, d'autres constructions présentant une hauteur

comparable sont présentes dans le secteur d'implantation du projet.

Par suite, vous écarterez ce dernier grief fondé sur les dispositions de l'article UB 11 du règlement du plan local d'urbanisme.

Les critiques suivantes sont toutes fondées sur les dispositions de l'article UB 12 du même règlement.

En premier lieu, vous relèverez qu'il ressort bien des plans produits par la société pétitionnaire que les places de stationnement dont la réalisation est prévue posséderont une largeur de 2,30 mètres et une longueur de 5,50 mètres, ce qui est conforme aux exigences de l'article UB 12.

En deuxième lieu, les requérants soutiennent que le projet prévoirait la réalisation de six places de stationnement le long de la ruelle du Jard qui, d'une part, ne seraient pas accessibles *via* la voie interne au projet et, d'autre part, nécessiteraient de traverser une parcelle contigüe sans qu'une servitude de passage ne soit instituée au bénéfice de la société pétitionnaire.

Toutefois, ainsi que cela est mentionné dans la notice architecturale du permis de construire en limite, « *les 6 places visiteurs localisées le long de la ruelle du Jard sont en accès libre* », de sorte que les requérants ne peuvent utilement soutenir qu'elles seraient inaccessibles en empruntant la future voie interne au projet.

En outre, contrairement à ce qu'ils affirment, la circonstance que cet espace se situe à un niveau moins élevé que le reste

du projet ne fait pas obstacle à la réalisation des dites places de stationnement, alors au demeurant que la notice indique que les constructions seront accessibles, depuis ces places de stationnement, par un escalier extérieur.

Enfin, il ressort de l'examen du plan de masse que l'aire de retournement prévue possèdera une dimension suffisante pour assurer la sécurité des futurs usagers de ces stationnements.

Toujours sur le fondement de l'article UB 12, les requérants soutiennent que le projet prévoirait la réalisation d'un nombre de places de stationnement insuffisant. Toutefois, pour arriver à cette conclusion, les requérants vous invitent à soustraire les 6 places de stationnement destinées aux visiteurs implantées le long de la ruelle du Jard, au motif de ce qu'elles seraient, dans les faits, inaccessibles.

Néanmoins, comme nous venons de l'établir, ces places sont tout à fait accessibles, et doivent être comptabilisées pour apprécier le respect, en l'espèce, de l'article UB 12.

Et, le projet prévoyant la réalisation de 102 places de stationnement, dont 15 destinées aux visiteurs, ces dispositions sont bien respectées.

Vous écarterez donc ce moyen.

Le moyen suivant est tiré de ce que le projet en litige nécessiterait l'abattage d'un arbre inclus dans un alignement d'arbres, sans prévoir de mesure suffisante de compensation.

En droit, il résulte de l'article L. 350-3 du code de l'environnement, dans sa version antérieure à l'intervention

de la loi dite « 3DS » du 21 février 2022, qu'il est interdit, sauf dérogation accordée par l'autorité administrative pour les besoins d'un projet de construction, d'abattre les arbres qui s'insèrent dans un alignement bordant une voie publique. En cas d'abattage dérogatoire, des mesures de compensation doivent être prévues.

Le Conseil d'Etat a précisé, dans un avis du 21 juin 2021, au recueil, qu'une autorisation d'urbanisme vaut dérogation accordée sur le fondement de l'article L. 350-3, de sorte que c'est au stade du permis de construire que le caractère suffisant de la mesure de compensation doit être apprécié.

En l'espèce, il est constant que le projet nécessite, pour permettre la desserte des futures constructions, l'abatage d'un arbre longeant le boulevard de la Gare. Et, d'une part, il ressort des pièces du dossier que cet abatage est rendu nécessaire par la configuration des parcelles, sans quoi les voitures ne pourraient pas accéder au terrain. D'autre part, tel que cela ressort du plan de masse du projet, une mesure de compensation, à savoir le plantation d'un nouvel arbre, est prévue, qui paraît tout à fait suffisante en l'espèce.

Il en résulte que vous écarterez ce moyen.

Les requérants soutiennent ensuite que le maire aurait dû s'opposer au projet en litige au motif de la dangerosité des accès créés sur voies publiques desservant le projet. Ce faisant, ils invoquent les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme qui prévoient qu'un projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa

situation, ses caractéristiques, son importance ou son implantation.

En l'espèce, le projet de construction en litige a été soumis, pour avis, à la direction des routes du département de Seine-et-Marne qui, dans un avis du 9 juillet 2020, a estimé que, du fait de son implantation à proximité de deux carrefours et d'arrêts de bus, l'accès au projet ne garantissait pas la sécurité des futurs résidents. C'est pourquoi cet avis préconisait la réalisation d'une étude de trafic dans le secteur afin de déterminer si le projet sera susceptible d'exercer ou non une influence notable sur le trafic existant. L'avis était donc favorable, sous réserve de la production d'une telle étude.

Celle-ci a été réalisée, et vous est produite au dossier. Elle parvient à la conclusion suivante : « *le projet de logements n'impacte pas les conditions de circulation sur le secteur d'étude* ».

Si les requérants remettent en cause la pertinence de cette étude, vous relèverez qu'ils n'apportent au soutien de cette contestation aucun élément tangible.

Par suite, vous écarterez ce moyen.

Il nous reste à examiner un dernier moyen qui vise cette fois, non pas le permis de construire tacitement délivré, mais l'arrêté du 20 octobre 2021 retirant le retrait de ce permis de construire.

Il nous faut ici rappeler quelques éléments de contexte : le permis de construire tacitement délivré à la société CIBEX a été retiré le 15 avril 2021 au motif que la réalisation du projet

nécessitait d'agrandir le réseau électrique sur une longueur de 160 mètres, travaux dont la commune était dans l'impossibilité de dire dans quel délai ils pourraient être réalisés. Ce retrait se fondait donc sur les dispositions combinées des articles L. 111-11 du code de l'urbanisme qui permettent au maire de refuser un permis de construire lorsqu'il n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par qui les travaux portant sur les réseaux publics devront être exécutés pour permettre la réalisation du projet de construction, et L. 332-15 du même code qui fixe un seuil de 100 mètres en deçà duquel ces travaux peuvent être prise en charge par le pétitionnaire.

ET l'arrêté du 20 octobre 2021 prononçant le retrait de ce retrait était fondé sur la circonstance que l'extension du réseau de 160 mètres consistait en réalité à deux départs en basse tension de 80 mètres, c'est-à-dire inférieurs au seuil de 100 mètres visé à l'article L. 332-15.

Par suite, et dès lors que la société pétitionnaire s'est engagée à financer ces raccordements, la commune a considéré qu'elle devait retirer sa décision de retrait.

Et les requérants font valoir devant vous que ce motif de retrait du retrait serait erroné. Toutefois, il ressort des pièces du dossier, et plus particulièrement du plan de géomètre produit en défense, que deux câbles de raccordement seront nécessaires, dont la longueur sera approximativement de 70 mètres, soit en deçà du seuil de 100 mètres visé à l'article L. 332-15 précité.

Par suite, dès lors que les requérants ne produisent absolument aucun élément de nature à remettre en cause

cette circonstance, vous ne pourrez que considérer que le motif fondant le retrait du retrait de permis de construire n'est pas erroné.

Par conséquent, vous écarterez ce dernier moyen.

Il résulte de tout ce que nous venons de dire, si vous nous suivez, que deux vices entachent le permis de construire tacite du 11 février 2021, à savoir, d'une part, la méconnaissance de l'article UB7 au motif que le projet s'implante sur deux limites séparatives latérales, d'autre part, la méconnaissance de l'article UB 11 au motif que l'une des pentes de toitures du bâtiment A comporte plus de trois ouvertures.

Ces vices étant régularisables, vous pourrez faire usage des pouvoirs que vous tenez de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme en sursoyant à statuer dans l'attente de la production, dans un délai de 6 mois, d'un permis de construire modificatif susceptible de régulariser ces deux vices.

En revanche, comme nous l'avons dit, les conclusions à fin d'annulation spécifiquement dirigées contre l'arrêté du 20 octobre 2021 doivent selon nous être rejetées.

Par conséquent, dès lors que cet arrêté prononçait le retrait de l'arrêté du 15 avril 2021, en application de la jurisprudence *Fiorentino* évoquée en introduction, vous pourrez prononcer un non-lieu à statuer sur les conclusions à fin d'annulation présentées par la société CIBEX dans la requête n° 2105489.

PCMNC :

Dans le cadre de la requête n° 2105489 : au non-lieu à statuer sur les conclusions à fin d'annulation et au rejet de la demande de la société CIBEX sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Dans le cadre de la requête n° 2203876 : au rejet des conclusions à fin d'annulation dirigées contre l'arrêté du 20 octobre 2021 et à ce qu'il soit sursis à statuer sur les conclusions à fin d'annulation du permis de construire tacite du 11 février 2021 dans l'attente de la production, dans un délai de 6 mois, d'un permis de construire modificatif susceptible de régulariser les vices tirés de la méconnaissance des article UB7 et UB 11 du règlement du plan local d'urbanisme. Le sort des conclusions accessoires des parties est réservé dans l'attente.