

Melun, le 4 juin 2025

COMMUNIQUE DE PRESSE

[Décision de justice]

Quartier des « Subsistances » à Fontainebleau : le tribunal reporte sa décision finale dans l'attente d'une éventuelle régularisation des illégalités du permis de construire

Saisi par l'association Comité de défense, d'action et de sauvegarde d'Avon, le tribunal administratif de Melun a, par un jugement du 30 mai 2025, reconnu que le permis de construire délivré pour la réalisation du projet d'aménagement du quartier des Subsistances était illégal sur plusieurs points. Il a reporté sa décision finale en laissant au bénéficiaire du permis de construire un délai de neuf mois pour régulariser les illégalités constatées.

Sur l'ancienne friche militaire située au sud de la ville de Fontainebleau dans le quartier « Le Bréau », la société « Fontainebleau Subsistances » a obtenu, par arrêté municipal du 14 décembre 2021, un permis de construire pour l'aménagement d'un quartier mixte et paysager comprenant des logements, des commerces, une résidence étudiante, un parking, un hôtel, des bureaux, un restaurant, des places de stationnement, une place publique ainsi que la création de deux voies.

Par une requête du 3 juin 2022, le Comité de défense, d'action et de sauvegarde d'Avon a demandé au tribunal administratif de Melun l'annulation de cet arrêté.

Donnant partiellement raison à l'association requérante, le tribunal a retenu l'existence de plusieurs illégalités affectant le permis de construire liées à l'absence d'autorisation de défrichage, à l'absence de consultation de l'établissement « Île-de-France Mobilités » et au caractère incomplet du dossier sur les arbres supprimés. Il a également jugé que le permis de construire était contraire à plusieurs règles fixées par le plan local d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation de certains commerces, la distance entre les immeubles, la hauteur du rez-de-chaussée de quelques ilots et l'installation de panneaux solaires.

Toutes ces illégalités étant susceptibles d'être régularisées, le tribunal a fait application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et a sursis à statuer en fixant un délai de 9 mois à la société « Fontainebleau Subsistances » pour lui permettre d'obtenir une régularisation du permis de construire par la production d'un permis modificatif.

A l'expiration de ce délai, le tribunal appréciera si le projet modificatif a régularisé les vices relevés dans le permis initial.

Décision n° 2205595 du 30 mai 2025

Dans quelles conditions le juge administratif peut-il surseoir à statuer pour permettre la régularisation d'une autorisation d'urbanisme ?

En vertu de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, le juge administratif, saisi d'une demande d'annulation ou d'une contestation relative à un permis de construire, peut, après avoir constaté que les illégalités dont le permis est entaché sont susceptibles d'être régularisées, **surseoir à statuer**, c'est-à-dire reporter le jugement de l'affaire après un délai déterminé.

Le juge administratif doit préalablement avoir invité les parties à présenter leurs observations sur la mesure de régularisation, fixer un délai limite pour transmettre cette régularisation et surseoir à statuer jusqu'à l'expiration de ce délai.

Le juge n'est pas tenu de surseoir à statuer si le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme lui a indiqué qu'il ne souhaitait pas bénéficier de cette possibilité.

Si une mesure de régularisation est notifiée au tribunal, le juge statue sur la demande d'annulation au regard de la régularisation proposée, après avoir invité les parties à présenter leurs observations.

Article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : " Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, 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 ".