Doctrine

Tribunal administratif de Versailles, 9ème chambre, 18 mars 2025, n° 2402532

TA Versailles
18 mars 2025

Sur la décision

Référence : TA Versailles, 9e ch., 18 mars 2025, n° 2402532

Juridiction : Tribunal administratif de Versailles

Numéro : 2402532

Dispositif : Sursis à statuer

Date de dernière mise à jour : 30 mai 2025

Texte intégral

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 25 mars et 14 novembre 2024, M. B D, représenté par M^{e} Christin, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 18 août 2023 par lequel le maire de la commune de Morsang-sur-Orge a délivré à la société HM Consulting un permis de construire en vue de la réalisation d'un immeuble de cinq logements et un local à usage de bureaux, sur la parcelle cadastrée AW 411 située au 3, avenue Jean Moulin sur le territoire de la commune, ainsi que la décision du 29 janvier 2024 portant rejet de son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Morsang-sur-Orge la somme de 5000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

— sa requête est recevable ;

— l'arrêté attaqué est entaché d'incompétence ; il n'est pas établi que l'arrêté de délégation produit par la commune aurait fait l'objet d'une publication ou d'un affichage ;

— le dossier de permis de construire est incomplet en ce que, d'une part, la notice descriptive est très insuffisante au regard de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme ; il existe en outre une contradiction entre la notice et le formulaire Cerfa quant à la surface de plancher à démolir ; d'autre part, l'arrêté attaqué ne vise aucun permis de démolir, et le dossier ne comporte pas les pièces nécessaires pour que la demande de permis de construire puisse être considérée comme valant permis de démolir ; enfin, le dossier ne comporte aucune des pièces prévues à l'article R. 431-30 du code de l'urbanisme alors que le projet comprend un cabinet médical qui est un établissement recevant du public ;

— le permis de construire méconnaît l'article UP 6 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU), dès lors que l'une des façades du bâtiment sera implantée à moins de cinq mètres de l'avenue Jean Moulin ; contrairement à ce que soutient la commune, il ne s'agit pas d'une modénature mais d'une façade, et en tout état de cause le PLU ne prévoit pas d'exception aux règles d'implantation pour les modénatures ;

— il méconnaît l'article UP 10 du règlement du PLU, qui est bien applicable au projet litigieux ;

— il méconnaît l'article UP 12 du règlement du PLU, en ce qu'en l'absence de plan de niveaux, il n'est pas possible de s'assurer que les places de stationnement respectent les normes techniques prévues par cet article ;

— il méconnaît l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme ;

— il n'est pas compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Les abords de la route de Corbeil ».

Par un mémoire en défense, enregistré le 14 octobre 2024, la commune de Morsang-sur-Orge, représentée par Me Marceau, conclut, à titre principal, au rejet de la requête, à titre subsidiaire, à ce qu'il soit fait application des articles L. 600-5 ou L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, et, en tout état de cause, à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge du requérant au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

— la requête est irrecevable en l'absence de preuve de la notification du recours contentieux à la société HM Consulting et au maire de Morsang-sur-Orge ;

— les moyens soulevés par le requérant ne sont pas fondés.

La requête a été communiquée à la société HM Consulting, qui n'a pas produit de mémoire en défense.

Par une ordonnance du 14 novembre 2024, la clôture de l'instruction a été fixée au 18 décembre 2024 à 12 heures.

Par une lettre du 15 janvier 2025, le tribunal a invité les parties à présenter leurs observations sur la mise en œuvre éventuelle de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, dans le cas où le tribunal accueillerait les moyens tirés de l'incompétence du signataire de l'arrêté attaqué en l'absence de preuve de la publication de l'arrêté de délégation de signature du 25 janvier 2022, de l'incomplétude du dossier de demande de permis de construire au regard de l'article R. 431-30 du code de l'urbanisme, de la méconnaissance de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme, de la méconnaissance de l'article UP 6 du règlement du PLU dès lors que le projet est implanté à moins de 5 mètres de l'alignement, de la méconnaissance de l'article UP 10 du règlement du PLU dès lors que le projet, qui est implanté au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel de la route de Corbeil, présente une hauteur supérieure à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, et de la méconnaissance de l'article UP 12 du règlement du PLU dès lors que les pièces du dossier ne permettent pas de vérifier la conformité du projet à ces dispositions.

Des observations en réponse à ce courrier d'information, enregistrées le 17 janvier et le 5 février 2025, ont été présentées pour la commune de Morsang-sur-Orge.

Des observations en réponse à ce courrier d'information, enregistrées le 20 janvier 2025, ont été présentées pour la société HM Consulting.

Des observations en réponse au courrier d'information du 15 janvier 2025, enregistrées le 15 février 2025, ont été présentées pour M. D.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

— le code de la construction et de l'habitation ;

— 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 Caron, première conseillère,

— les conclusions de Mme Amar-Cid, rapporteure publique,

— et les observations de Me Christin, représentant M. D.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 18 août 2023, le maire de Morsang-sur-Orge a délivré à la société HM Consulting un permis de construire pour la réalisation d'un immeuble comprenant cinq logements et un local à usage de bureaux, après démolition de la maison existante, sur la parcelle cadastrée AW 411 située au 3, avenue Jean Moulin sur le territoire de la commune. M. D, propriétaire de la parcelle voisine du terrain d'assiette du projet, a formé un recours gracieux contre cet arrêté, qui a été rejeté par une décision du 29 janvier 2024. Par la présente requête, M. D demande au tribunal d'annuler l'arrêté du 18 août 2023 et la décision du 29 janvier 2024.

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense :

2. Aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : «En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. ()».

3. Il ressort des pièces du dossier, et notamment des accusés de réception versés aux débats, que M. D a notifié son recours contentieux à la société HM Consulting ainsi qu'au maire de la commune de Morsang-sur-Orge, le 28 mars 2024. La fin de non-recevoir opposée en défense doit donc être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la compétence du signataire de l'acte :

4. Aux termes de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction applicable au présent 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 ()». Aux termes de l'article L. 2131-2 du même code, dans sa rédaction applicable au litige : " Sont soumis aux dispositions de l'article L. 2131-1 les actes suivants : () / 3° Les actes à caractère réglementaire pris par les autorités communales dans tous les autres domaines qui relèvent de leur compétence en application de la loi ; () ".

5. L'arrêté du 18 août 2023 a été signé par M. A C, adjoint en charge de l'urbanisme et de l'environnement. La commune de Morsang-sur-Orge a produit un arrêté du 25 janvier 2022 par lequel le maire a donné délégation de signature à M. C pour signer les arrêtés et décisions liés aux autorisations d'urbanisme en accord ou en refus. Elle verse également aux débats un certificat d'affichage de cet arrêté, du 28 janvier au 28 mars 2022, à la mairie de Morsang-sur-Orge. Par suite, le moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de l'arrêté du 18 août 2023 doit être écarté.

En ce qui concerne la complétude du dossier :

6. 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. En premier lieu, aux termes de l'article L. 431-8 du code de l'urbanisme : " Le projet architectural comprend une notice précisant : / 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; / 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : / a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ; / b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ; / c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ; / d) Les matériaux et les couleurs des constructions ; / e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; / f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ".

8. D'une part, il ressort des pièces du dossier qu'il existe une contradiction entre la notice qui mentionne la présence, sur le terrain d'assiette du projet, d'une maison individuelle d'environ 120 m2 de surface de plancher destinée à être démolie, et le formulaire cerfa qui fait quant à lui état, pour cette maison, d'une surface de plancher de 65 m2. Toutefois, il s'agit d'une simple erreur matérielle qui n'a pas été de nature à induire en erreur le service instructeur, dès lors que les autres pièces du dossier, notamment le plan de masse des démolitions et les photographies, font apparaitre l'emprise et le volume de la construction existante.

9. D'autre part, si la notice ne comprend pas la totalité des éléments prévus par l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme, l'ensemble des pièces du dossier de permis de construire a permis au service instructeur d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement immédiat, qui est représenté par des photos faisant apparaitre les constructions sur les deux parcelles voisines. Dans ces conditions, l'insuffisance de la notice n'a pas été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

10. En second lieu, aux termes de l'article R. 431-4 du code de l'urbanisme : " La demande de permis de construire comprend : / a) Les informations mentionnées aux articles R. 431-5 à R. 431-12; / b) Les pièces complémentaires mentionnées aux articles R. 431-13 à R.*431-33-1; / c) Les informations prévues aux articles R. 431-34 et R. 431-34-1. () «. Et aux termes de l'article R. 431-30 du même code :» Lorsque les travaux projetés portent sur un établissement recevant du public, la demande est accompagnée des dossiers suivants, fournis en trois exemplaires : / a) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19 du code de la construction et de l'habitation; / b) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité, comprenant les pièces mentionnées à l'article R. 123-22 du même code ".

11. Il résulte des indications du dossier de permis de construire litigieux que le projet comporte au niveau du rez-de-chaussée un cabinet médical, local relevant de la catégorie des établissements recevant du public. Si la commune fait valoir que l'aménagement intérieur de ce cabinet médical n'était pas connu lors du dépôt de la demande de permis de construire, cette circonstance ne dispensait pas la société de joindre à sa demande de permis de construire le dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité et de sécurité, conformément aux dispositions de l'article R. 431-30 du code de l'urbanisme. Le moyen tiré de l'incomplétude du dossier en l'absence de pièces permettant d'apprécier la conformité du projet à la réglementation sur les établissements recevant du public doit par suite être accueilli.

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme :

12. Aux termes de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme : «Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L. 143-2 du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public».

13. Il résulte de ces dispositions que lorsque l'aménagement intérieur de locaux constitutifs d'un établissement recevant du public, qui nécessite une autorisation spécifique au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation, n'est pas connu lors du dépôt de la demande de permis de construire, l'autorité compétente, dont la décision ne saurait tenir lieu sur ce point de l'autorisation prévue par le code de la construction et de l'habitation, ne peut légalement délivrer le permis sans mentionner expressément l'obligation de demander et d'obtenir une autorisation complémentaire avant l'ouverture au public, et ce alors même que le contenu du dossier de demande de permis de construire témoignerait de la connaissance, par le pétitionnaire, de cette obligation.

14. Ainsi qu'il est dit au point 11, le local du projet litigieux, situé au rez-de-chaussée et destiné à accueillir un cabinet médical, constituera un établissement recevant du public, lequel nécessite une autorisation spécifique au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation. L'aménagement intérieur des locaux correspondants n'étant pas connu lors du dépôt de la demande de permis de construire, l'autorité compétente ne pouvait délivrer le permis de construire sans mentionner expressément que le pétitionnaire aurait l'obligation de demander et d'obtenir une autorisation complémentaire avant l'ouverture au public. Or il ressort des pièces du dossier que le permis de construire litigieux ne comporte pas cette mention. Dès lors, le requérant est fondé à soutenir qu'il est, pour ce motif, entaché d'une illégalité.

En ce qui concerne l'absence de permis de démolir :

15. Aux termes de l'article L. 451-1 du code de l'urbanisme : «Lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager autorise la démolition». Aux termes l'article R. 431-21 du code de l'urbanisme : " Lorsque les travaux projetés

nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire ou d'aménager doit : / a) Soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir; / b) Soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement ".

16. Il résulte de ces dispositions, d'une part, que lorsqu'un permis de construire autorise un projet qui implique la démolition totale ou partielle d'un bâtiment soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire doit, soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir, soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction. D'autre part, si le permis de construire et le permis de démolir peuvent être accordés par une même décision, au terme d'une instruction commune, ils constituent des actes distincts ayant des effets propres. Eu égard à l'objet et à la portée du permis de démolir, la décision statuant sur la demande de permis de construire ne peut valoir autorisation de démolir que si le dossier de demande mentionne explicitement que le pétitionnaire entend solliciter cette autorisation. Est par elle-même sans incidence, la circonstance que les plans joints à la demande de permis de construire montrent que la réalisation de la construction implique la démolition de bâtiments existants.

17. Il ressort des pièces du dossier de permis de construire, en particulier du cadre 5.2 du document Cerfa, que le pétitionnaire a précisé que la demande portait sur la " construction d'un immeuble d'habitation collectif de 5 logements en RDC, R+2+attique «, et qu'» une maison d'habitation existante est démolie ". En outre, le cadre 6 de ce formulaire mentionne que la demande porte sur la démolition totale d'une maison d'habitation. Enfin, le dossier de demande comporte notamment un plan de masse faisant apparaître le bâtiment dont la démolition est projetée. Dès lors, le permis de construire attaqué vaut également permis de démolir, et le moyen tiré du défaut de cette dernière autorisation manque en fait et ne peut qu'être écarté.

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article UP 6 du règlement du PLU :

18. Aux termes de l'article UP 6 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Morsang-sur-Orge, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques : «6-1 Règle générale : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. (). / Dans la zone UP 2 – Route de Corbeil : Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement actuel. ()».

19. Contrairement à ce que soutient la commune, le pan de façade en surplomb qui présente, sur une hauteur de trois niveaux, une avancée d'un mètre quarante de profondeur par rapport au reste de la façade côté rue, ne constitue pas un élément de modénature mais bien une partie de façade qui est implantée à 3,60 mètres de l'alignement. En tout état de cause, l'article UP 6 ne prévoit aucune exception aux règles d'implantation concernant les modénatures. Aussi, en toute hypothèse, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UP 6 du règlement du PLU doit être accueilli.

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article UP 10 du règlement du PLU :

20. Aux termes de l'article UP 10 du règlement du PLU, relatif à la hauteur maximale des constructions : " () Dans la zone UP 2 : La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses), soit R+3+combles ou R+3+attique. / Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel de la route de Corbeil, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses), soit R+2+combles ou R+2+attique. () ".

21. Il ressort des pièces du dossier que la construction litigieuse, qui se situe au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la route de Corbeil, présente une hauteur de 12 mètres à l'égout du toit et de 13,50 mètres au faîtage. Par suite, le requérant est fondé à soutenir que l'arrêté attaqué méconnaît l'article UP 10 du règlement du PLU.

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article UP 12 du règlement du PLU :

22. Aux termes de l'article UP 12 du règlement du PLU, relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement : «12-1 Nombre de places à réaliser : () Il est exigé au moins : / Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 places par logement () / Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 45 m2 de plancher (). / 12-2 Normes techniques : Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après : Longueur : 5 mètres / Largeur : 2,30 mètres / 5 mètres de dégagement. ()».

23. Il ressort des pièces du dossier, notamment de la notice et du formulaire Cerfa, que le projet prévoit la création de dix places de stationnement, situées au rez-de-chaussée du bâtiment et en extérieur. Si la notice fait état de neuf places de stationnement, cette mention relève manifestement d'une erreur de plume. En revanche, si le plan de masse permet de constater que les quatre places de stationnement prévues en extérieur sont conformes aux normes

techniques imposées par l'article UP 12-2 du règlement du PLU, aucune pièce du dossier, notamment le plan de coupe, ne permet de vérifier que les six places prévues au rez-de-chaussée de la construction respectent ces normes. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UP 12 du règlement du PLU ne peut qu'être accueilli.

En ce qui concerne la compatibilité du projet avec l'orientation d'aménagement et de programmation « Les abords de la route de Corbeil » :

24. D'une part, 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 ».

25. 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 (OAP) d'un PLU et, en particulier, en contrarient les objectifs. Cette compatibilité s'apprécie en procédant à une analyse globale des effets du projet sur l'objectif ou les différents objectifs d'une orientation d'aménagement et de programmation, à l'échelle de la zone à laquelle ils se rapportent.

26. D'autre part, aux termes de l'OAP intitulée « Les abords de la route de Corbeil » annexée au PLU de la commune : « () Les rez-de-chaussée donnant sur la route de Corbeil ne pourront pas accueillir de logements. Ils devront développer des activités de type commerces, services ou bureaux. / Ces activités devront représenter au minimum 15 % de la surface de plancher de l'opération. / Les opérations devront intégrer un minimum de 30 % de logements sociaux () ».

27. Il ressort des pièces du dossier que le projet litigieux occupe une part très limitée du périmètre de l'OAP. Par ailleurs, le projet prévoit un cabinet médical de 55 m2 dont la surface, répartie entre le rez-de-chaussée et le premier étage, n'est que très légèrement inférieure à l'objectif de 15% fixé par l'OAP, qui représente 56,25 m2. Enfin, si le projet ne comporte aucun logement social alors que l'OAP prévoit un minimum de 30% de logements sociaux pour toute opération, cette différence par rapport à l'objectif fixé ne représente, en valeur absolue, que 1,5 logement social. Dans ces conditions, les effets du projet, appréciés de manière globale, ne peuvent être regardés comme étant de nature à contrarier les objectifs de l'OAP à l'échelle de la zone à laquelle ils se rapportent. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'OAP intitulée « Les abords de la route de Corbeil » doit être écarté.

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

28. 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 ». 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 () 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 ».

29. Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux parlementaires, 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.

30. Il résulte de tout ce qui précède que, quand bien même les vices mentionnés aux points 10 à 14 et 18 à 23 du présent jugement et dont est affecté le permis de construire attaqué portent à la fois sur la distance par rapport à l'alignement et la hauteur du projet ainsi que sur l'ERP et les places de stationnement qu'il prévoit, ils sont susceptibles d'être régularisés compte tenu de la possibilité pour le pétitionnaire de faire évoluer son projet de construction et d'en revoir, le cas échéant, l'économie générale, sans que leur régularisation n'implique d'apporter au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

31. Les parties ayant été invitées à présenter leurs observations et l'ensemble des moyens ayant été examinés, il y a lieu de surseoir à statuer sur les conclusions à fin d'annulation présentées par le requérant afin de permettre une éventuelle régularisation par la délivrance d'un permis de construire modificatif qui devra être communiqué au tribunal dans un délai de six mois à compter de la notification du présent jugement.

D E C I D E :

Article 1er : Il est sursis à statuer sur la requête présentée par M. D pour permettre la production au tribunal d'un permis de construire modificatif régularisant les vices mentionnés aux points 10 à 14 et 18 à 23 du présent jugement.

Article 2 : Le délai dans lequel le permis de construire de régularisation doit être communiqué au tribunal est fixé à six mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservés jusqu'à la fin de l'instance.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. B D, à la commune de Morsang-sur-Orge et à la société HM Consulting.

Délibéré après l'audience du 3 mars 2025, à laquelle siégeaient :

M^{me} Boukheloua, présidente,

M^{me} Caron, première conseillère,

M. Maljevic, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 18 mars 2025.

La rapporteure,

signé

V. Caron

La présidente,

signé

N. Boukheloua

La greffière,

signé

B. Bartyzel

La République mande et ordonne à la préfète de l'Essonne en ce qui la 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.