

# CAA de NANCY, 3ème chambre, 03/07/2026, 24NC00320, Inédit au recueil Lebon

Mormons / Saints des derniers jours

Jurisprudence administrative (CE, TA, CAA)

|                      |                                                                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Date                 | 03/07/2026                                                                                                                            |
| Juridiction / Nature | Cour administrative d'appel de Nancy                                                                                                  |
| Formation            | 3ème chambre                                                                                                                          |
| URL Légifrance       | <a href="https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000054387796">https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000054387796</a> |

## RÉSUMÉ AUTOMATIQUE

Cette décision porte sur le litige suivant : M. A... C... a demandé au tribunal administratif de Châlons-en-Champagne d'annuler l'arrêté du 31 août 2022 par lequel le maire de la commune de Reims a délivré à M. D... B... un permis de démolir et un permis de construire un immeuble de dix-sept logements et un parking sur un terrain situé au 55 rue Chaussée Saint-Martin à Reims, ainsi que la décision implicite par laquelle le maire a rejeté son recours gracieux du 25 octobre 2022.

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] B... un permis de démolir et un permis de construire un immeuble de dix-sept logements et un parking sur un terrain situé au 55 rue Chaussée Saint-Martin à Reims, ainsi que la décision implicite par laquelle [...] B... a présenté une demande de permis de démolir et de permis de construire un immeuble collectif de dix-sept logements et un parking sur un terrain situé 55 chaussée Saint-Martin à Reims. [...]

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. A... C... a demandé au tribunal administratif de Châlons-en-Champagne d'annuler l'arrêté du 31 août 2022 par lequel le maire de la commune de Reims a délivré à M. D... B... un permis de démolir et un permis de construire un immeuble de

dix-sept logements et un parking sur un terrain situé au 55 rue Chaussée Saint-Martin à Reims, ainsi que la décision implicite par laquelle le maire a rejeté son recours gracieux du 25 octobre 2022.

Par un jugement n° 2300418 du 14 décembre 2023, le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne a annulé l'arrêté du 31 août 2022 et la décision implicite de rejet du recours gracieux en tant, d'une part, qu'ils autorisent la construction dans la partie exposée au sud d'un troisième niveau qui n'est pas réalisé sous combles et, d'autre part, qu'ils ne comportent pas de prescriptions permettant d'écarter le risque d'électrocution des futurs occupants lié à la présence d'une ligne électrique, a mis à la charge de la commune de Reims et de M. B... le versement à M. C... d'une somme de 750 euros chacun au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et a rejeté le surplus de la demande.

Procédure devant la cour :

I. Par une requête et des mémoires, enregistrés respectivement les 13 février 2024, 21 octobre 2025 et 4 décembre 2025, M. C..., représenté par Me Tellache, demande à la cour :

1°) d'annuler ce jugement en tant qu'il a rejeté le surplus de sa demande ;

2°) d'annuler intégralement l'arrêté du 31 août 2022, ainsi que la décision implicite de rejet de son recours gracieux ;

3°) de rejeter les conclusions d'appel incident présentées par la commune de Reims ;

4°) de mettre à la charge conjointe et solidaire de la commune de Reims et de M. B... une somme de 4 000 euros sur le fondement des dispositions de

l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- il justifie d'un intérêt à agir en sa qualité de voisin immédiat du projet, notamment du fait de l'existence d'une servitude de surplomb à son profit ; le projet affecte les conditions d'occupation, de jouissance et d'utilisation de son bien ;
- c'est à tort que les premiers juges ont fait application des dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, les vices retenus par le tribunal ne pouvant pas être régularisés ;
- le premier vice retenu par le tribunal administratif, tiré de ce que l'arrêté en litige méconnaît les dispositions des articles UF 8.1.1.1 et UF 8.1.1.2 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Reims en tant qu'il autorise la construction, dans la partie exposée au sud, d'un troisième niveau qui n'est pas réalisé sous combles, n'est pas régularisable dès lors que l'ensemble du niveau en cause constitue un deuxième niveau au-dessus du rez-de-chaussée ; les nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme adopté le 18 décembre 2024 ne permettent pas la régularisation de ce vice ;
- l'arrêté en litige méconnaît les articles UF 8.1.1.1 et UF 8.1.1.2 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Reims dès lors qu'il comporte un troisième niveau qui n'est pas réalisé sous combles ;
- le second vice retenu par le tribunal administratif, tiré de ce que l'arrêté en litige méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme en tant qu'il ne comporte pas de prescriptions permettant d'éviter le risque d'électrocution pour les futurs occupants lié à la présence d'une ligne électrique, n'est pas régularisable en l'absence d'éléments suffisants quant aux modalités de raccordement au réseau, au cheminement choisi et à l'enfouissement des câbles ;
- l'arrêté en litige méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dès lors que le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité publique en raison d'une insuffisance d'éclairage naturel ; le projet ne respecte pas le niveau d'éclairage minimum exigé par les dispositions de l'article 23 de l'arrêté du 4 août 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine, résultant de la norme NF EN 17037, et les critères de décence définis à l'article 2.7 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- il méconnaît l'article UFc du règlement du plan local d'urbanisme dès lors que la façade du projet n'est pas intégralement construite à l'alignement de la Chaussée St Martin ;

- les conclusions d'appel incident de la commune de Reims sont irrecevables dès lors qu'elles portent sur un litige distinct.

Par des mémoires en défense, enregistrés respectivement les 10 janvier, 21 novembre et 23 décembre 2025, la commune de Reims, représentée par la SELARL Philippe Petit et associés, demande à la cour :

1°) de rejeter la requête ;

2°) par la voie de l'appel incident, de réformer le jugement en tant qu'il a annulé partiellement l'arrêté du 31 août 2022 ;

3°) de mettre à la charge de M. C... une somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le requérant n'est pas recevable à demander l'annulation du dispositif du jugement attaqué en tant qu'il a partiellement fait droit à ses conclusions de première instance ;

- ses conclusions d'appel incident sont recevables dès lors qu'elles ne soulèvent pas un litige distinct ;

- c'est à tort que le tribunal a retenu les moyens tirés de l'erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et de l'inexacte application des dispositions de l'article UF 8.1.1.1 du règlement du plan local d'urbanisme ;

- l'application de la réglementation par le gestionnaire du réseau public d'électricité lors de l'exécution du permis en cause permettait au maire de ne pas assortir l'arrêté en litige de prescriptions spéciales destinées à assurer la sécurité des futurs occupants du projet ; les premiers juges n'ont pas tenu compte du courrier d'Enedis du 24 avril 2023 relatif aux mesures de mise en conformité du réseau électrique ;

- en tout état de cause, contrairement à ce que soutient le requérant, les vices tirés de la méconnaissance des dispositions de l'article UF 8.1.1.1 du règlement du plan local d'urbanisme et de l'erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme étaient régularisables ; ces vices ont été régularisés par le permis de construire modificatif du 8 janvier 2025 ;

- les autres moyens soulevés par le requérant ne sont pas fondés.

La requête a été communiquée à M. B..., qui n'a pas produit de mémoire en défense.

II. Par une ordonnance n° 2502728 du 20 mars 2026, le président de la 3ème chambre du tribunal administratif de Châlons-en-Champagne a transmis à la cour administrative d'appel, en application de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme, la demande de M. C..., représenté par Me Tellache, enregistrée au greffe du tribunal le 14 août 2025, tendant à l'annulation de l'arrêté du 8 janvier 2025 par lequel le maire de la commune de Reims a accordé à M. B... un permis de construire modificatif en vue de la construction d'un immeuble de dix-sept logements et d'un parking et de la décision implicite de rejet de son recours gracieux du 12 mars 2025.

Il soutient que :

- il justifie d'un intérêt à agir en sa qualité de voisin immédiat du projet, notamment du fait de l'existence d'une servitude de surplomb à son profit ; le projet affecte les conditions d'occupation, de jouissance et d'utilisation de son bien ;
- l'arrêté en litige méconnaît l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dès lors que la hauteur sous plafond des chambres situées dans les combles est inférieure à la hauteur sous plafond minimale prescrite par le règlement sanitaire départemental applicable ;
- la suppression au troisième niveau du projet des fenêtres de chambre en façade nord méconnaît les dispositions de l'article 40.4 du règlement sanitaire départemental et de l'article 23 de l'arrêté du 4 août 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine et portant approbation de la méthode de calcul prévue à l'article R. 172-6 du code de la construction et de l'habitation ;
- le projet ne respecte pas les exigences en matière d'éclairage naturel et, en particulier, les dispositions de l'alinéa 1 de l'article 20 de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments prescrivant une surface totale des baies supérieure ou égale à 1/6ème de la surface habitable pour les bâtiments collectifs d'habitation ;
- il méconnaît les articles UF 8.1.1.1 et UF 8.1.1.2 du règlement du plan local d'urbanisme dès lors qu'il comporte un niveau supplémentaire qui n'est pas réalisé sous combles ;

- il méconnaît l'article UFc du plan local d'urbanisme dès lors que la façade du projet n'est pas intégralement construite à l'alignement de la rue Chaussée St Martin.

Par un mémoire en défense, enregistré le 24 avril 2026, la commune de Reims, représentée par la SELARL Philippe Petit et associés, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge du requérant une somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

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

La requête a été communiquée à M. B..., qui n'a pas produit de mémoire en défense.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- l'arrêté du 4 août 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine ;
- 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 Bauer,
- et les conclusions de M. Meisse, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. Le 16 mai 2022, M. B... a présenté une demande de permis de démolir et de permis de construire un immeuble collectif de dix-sept logements et un parking sur un terrain situé 55 chaussée Saint-Martin à Reims. Par un arrêté du 31 août 2022, le maire de la commune de Reims a, au nom de la commune, délivré le permis sollicité assorti de prescriptions. M. C..., propriétaire d'un terrain jouxtant celui du projet, a formé, le 25 octobre 2022, un recours gracieux à l'encontre de ce permis. Par son silence gardé sur cette demande, le maire de la commune de Reims l'a implicitement rejetée. M. C... a saisi le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne d'une demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 31 août 2022 et de la décision de rejet de son

recours gracieux. Le tribunal ayant fait partiellement droit à cette demande par un jugement du 14 décembre 2023, M. C... a relevé appel dudit jugement par une requête enregistrée sous le n° 24NC00320. En conséquence de cette annulation partielle, le maire de la commune de Reims a, par un arrêté du 8 janvier 2025, délivré à M. B... un permis de construire de régularisation, qui a fait l'objet de la part du requérant d'un recours gracieux du 12 mars 2025. Une décision implicite de rejet est née du silence gardé par le maire sur cette demande. M. C... a saisi le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne d'une demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 8 janvier 2025 et de la décision de rejet de son recours gracieux. Cette demande a été transmise à la cour par ordonnance du président de la 3ème chambre du tribunal administratif de Châlons-en-Champagne du 20 mars 2026, en application des dispositions des articles R. 351-3 du code de justice administrative et L. 600-5-2 du code de l'urbanisme, et enregistrée devant cette juridiction sous le n° 26NC00608.

2. Les requêtes n° 24NC00320 et n° 26NC00608 présentent à juger des questions liées et ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a lieu de les joindre pour y statuer par un seul arrêt.

Sur la régularité du jugement attaqué :

3. 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 ".

4. Les dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme permettent au juge de l'excès de pouvoir de procéder à l'annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme dans le cas où l'illégalité affecte une partie identifiable du projet et peut être régularisée par un permis modificatif. L'application de ces dispositions n'est pas subordonnée à la condition que la partie du projet affectée par le vice soit matériellement détachable du reste du projet. L'autorité compétente, saisie d'une demande en ce sens, peut délivrer au titulaire d'un permis de construire

en cours de validité un permis modificatif, tant que la construction que ce permis autorise n'est pas achevée et dès lors que les modifications envisagées n'apportent pas à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même. Le juge peut mettre en œuvre les pouvoirs qu'il tient de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sans que la partie intéressée ait à établir devant lui l'absence d'achèvement de la construction et sans être tenu de procéder à une mesure d'instruction en ce sens.

5. Il ressort des termes du jugement attaqué que les premiers juges ont mis en œuvre les dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme en retenant que l'arrêté du 31 août 2022 méconnaît les dispositions de l'article UF 8.1.1.1 du règlement du plan local d'urbanisme en ce qui concerne le côté sud du projet et est entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'absence de prescription relative au risque d'électrocution auquel sont exposés les futurs occupants du bâtiment. Contrairement à ce que soutient M. C..., la régularisation des vices constatés par les premiers juges porte sur des parties identifiables du projet et les modifications envisagées n'apportent pas à ce projet un bouleversement tel que sa nature même en serait changée. Par suite, les premiers juges ont pu prononcer l'annulation partielle de ce permis sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme sans entacher le jugement d'une irrégularité.

Sur le bien-fondé du jugement :

En ce qui concerne l'office du juge d'appel :

6. Lorsque le juge d'appel est saisi d'une requête contre le jugement du tribunal administratif ayant annulé une autorisation d'urbanisme et qu'un permis modificatif a été délivré aux fins de régulariser les vices du permis relevés par ce jugement, il résulte des dispositions de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme précité qu'il appartient au bénéficiaire ou à l'auteur de cette mesure de régularisation de la lui communiquer sans délai, les parties de première instance comme les tiers, en application des dispositions de l'article R. 345-1 du code de justice administrative, ne pouvant alors contester cette mesure que devant lui tant que l'instance d'appel est en cours. Par suite, si un recours pour excès de pouvoir a été formé contre cette mesure de régularisation devant le tribunal administratif, ce dernier la transmet, en application des articles R. 351-3 et, le cas échéant, R. 345-2 du code de justice administrative, à la cour administrative

d'appel saisie de l'appel contre le permis initial.

7. Il appartient alors au juge d'appel de se prononcer, dans un premier temps, sur la légalité du permis initial tel qu'attaqué devant le tribunal administratif. S'il estime qu'aucun des moyens dirigés contre ce permis, soulevés en première instance ou directement devant lui, n'est fondé, le juge d'appel doit annuler le jugement, rejeter la demande d'annulation dirigée contre le permis et, s'il est saisi de conclusions en ce sens, statuer également sur la légalité de la mesure de régularisation. Si au contraire, il estime fondés un ou plusieurs des moyens dirigés contre le permis initial mais que les vices affectant ce permis ne sont pas régularisables, le juge d'appel doit annuler le permis dans son ensemble, alors même qu'une mesure de régularisation est intervenue postérieurement au jugement de première instance, cette dernière ne pouvant alors, eu égard aux vices affectant le permis initial, avoir pour effet de le régulariser. Il doit par suite également annuler cette mesure de régularisation par voie de conséquence.

8. Dans les autres cas, c'est à dire lorsque le juge d'appel estime que le permis initialement attaqué est affecté d'un ou plusieurs vices régularisables, il statue ensuite sur la légalité de ce permis en prenant en compte les mesures prises le cas échéant en vue de régulariser ces vices, en se prononçant sur leur légalité si elle est contestée. Au terme de cet examen, s'il estime que le permis ainsi modifié est régularisé, le juge rejette les conclusions dirigées contre la mesure de régularisation. S'il constate que le permis ainsi modifié est toujours affecté d'un vice, il peut faire application des dispositions de l'article L. 600-5 ou de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme pour permettre sa régularisation.

En ce qui concerne les appels dirigés contre le jugement n° 2300418 du 14 décembre 2023 relatif à la légalité du permis de construire initial :

S'agissant de la fin de non-recevoir opposée à l'appel principal :

9. Les appels formés contre les jugements des tribunaux administratifs ne peuvent tendre qu'à l'annulation ou à la réformation du dispositif du jugement attaqué. Par suite, n'est pas recevable, quels que soient les motifs retenus par les premiers juges, l'appel dirigé contre un jugement qui, par son dispositif, fait intégralement droit aux conclusions de la demande qu'avait présentée l'appelant en première instance. En revanche, le demandeur qui n'a pas obtenu satisfaction totale à sa demande de première instance conserve un intérêt à interjeter appel du jugement en tant qu'il

a rejeté partiellement ses conclusions.

10. Eu égard à ses écritures, M. C... doit être regardé comme demandant, d'une part, l'annulation du jugement du 14 décembre 2023 du tribunal administratif de Châlons-en-Champagne en tant qu'il a rejeté le surplus de sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté du maire de la commune de Reims du 31 août 2022 et, d'autre part, la réformation du jugement en tant que les juges de première instance ont fait application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme. Si la commune soutient que l'appelant principal critique le raisonnement tenu par le tribunal pour retenir le moyen tiré de ce que l'arrêté en litige méconnaît les dispositions de l'article UF 8.1.1.1 du règlement du plan local d'urbanisme et devrait ainsi être regardé comme faisant appel d'une partie du dispositif faisant droit à sa demande, les arguments de M. C... se rapportent toutefois à la méconnaissance de cet article par l'arrêté du 31 août 2022 en tant qu'il subsiste et concerne la partie nord du projet. Dans ces conditions, les conclusions de la requête d'appel, qui ne contestent pas le jugement en tant qu'il a fait droit à sa demande, sont recevables. Par suite, la fin de non-recevoir opposée par la commune de Reims à la requête d'appel ne peut qu'être écartée.

S'agissant de la fin de non-recevoir opposée aux conclusions d'appel incident :

11. La commune de Reims demande, dans un mémoire enregistré le 10 janvier 2025 au greffe de la cour, d'annuler le jugement du 14 décembre 2023 du tribunal administratif de Châlons-en-Champagne, qui lui a été notifié le 21 décembre 2023, en tant qu'il prononce en son article 1er l'annulation partielle de l'arrêté du 31 août 2022 du maire de la commune accordant un permis de démolir et de construire à M. B.... Ces conclusions ont ainsi été présentées après l'expiration du délai d'appel et doivent dès lors être regardées comme un appel incident. L'appel principal de M. C... porte pour sa part sur l'article 1er du même jugement, en tant qu'il a fait application de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme, et sur l'article 3 de ce jugement, en tant qu'il a rejeté le surplus de sa demande d'annulation du même arrêté. Les conclusions d'appel incident présentées par la commune de Reims ne soulèvent pas un litige distinct de celui né de l'appel principal, dès lors que la contestation de la commune porte sur des dispositions indivisibles du permis de construire contesté à titre principal par M. C.... En conséquence, la fin de non-recevoir opposée par M. C... aux conclusions d'appel incident présentées par la commune de Reims

doit être écartée.

S'agissant du premier motif d'annulation retenu par le tribunal :

12. Aux termes de l'article UF 8.1.1 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Reims relatif aux constructions nouvelles, dans sa version alors en vigueur : " (...) / Toute construction est limitée par l'horizontale la plus restrictive qui résulte de l'application des règles édictées ci-après : / - la hauteur totale  $H_t$  d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction d'une part et le niveau du sol existant avant travaux d'autre part. / - la hauteur de façade  $H_f$  définie par le plan d'épannelage est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le niveau de l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente (...) d'une part et le niveau du sol existant avant travaux d'autre part. (...) ".

13. Aux termes de l'article UF 8.1.1.1 du même règlement, relatif à la détermination de la hauteur des constructions dans la bande A : " Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par la hauteur de façade  $H_f$ , par une hauteur totale  $H_t = H_f + 4\text{m}$  et par une pente  $P$ . (...) / 1 - La hauteur de façade  $H_f$  : elle est mesurée soit au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse. Cette hauteur est définie par le plan d'épannelage et doit comporter un nombre de niveaux maximum défini comme suit : / -  $H_f = 7\text{m}$ , la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 2 niveaux soit  $R+1$ . / (...) 2 - Dans tous les cas, au-delà de la hauteur maximale de façade  $H_f$  imposée, la réalisation d'un niveau supplémentaire par rapport à la règle édictée ci-dessus est autorisée à condition de respecter une oblique de pente ( $P$ ) à  $30^\circ$ , la hauteur totale  $H_t$  définie par une horizontale située à  $H_f + 4\text{m}$ , et d'être prévu : / - soit sous combles, / - soit sous forme d'un attique (...) ".

14. Contrairement à ce que soutient la commune de Reims, les circonstances que les dispositions précitées autorisent la réalisation d'un niveau supplémentaire au-delà de la hauteur maximale de façade  $H_f$  et que cette hauteur  $H_f$  se calcule par rapport au point le plus haut de la rue au droit de l'alignement ont seulement pour objet de définir le gabarit enveloppe en référence à la hauteur de la façade sur rue et n'ont pas pour effet d'exclure de leur champ d'application la réalisation du niveau supplémentaire en façade arrière.

15. Il ressort des pièces du dossier, en particulier des plans de coupe produits à l'appui de la demande de permis du 16 mai 2022, que le niveau supplémentaire en  $R+1+C$  sera réalisé, en ce

qui concerne la partie sud du projet, sous un toit présentant une oblique de pente de 30 %. Dans ces conditions et à supposer même que ce niveau supplémentaire en façade sud soit réalisé sous combles, le projet ne respecte pas le critère d'une oblique de pente à 30° et l'arrêté du 31 août 2022 méconnaît ainsi l'article UF 8.1.1.1 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Reims alors en vigueur.

S'agissant du second motif d'annulation retenu par le tribunal :

16. Aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : " Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ". Il appartient à l'autorité d'urbanisme compétente et au juge de l'excès de pouvoir, pour apprécier si les risques d'atteintes à la salubrité ou à la sécurité publique justifient un refus de permis de construire sur le fondement de ces dispositions, de tenir compte tant de la probabilité de réalisation de ces risques que de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent. Les risques d'atteinte à la sécurité publique qui, en application de cet article, peuvent justifier le refus d'un permis de construire ou son octroi sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales sont aussi bien les risques auxquels peuvent être exposés les occupants de la construction pour laquelle le permis est sollicité que ceux que l'opération projetée peut engendrer pour des tiers.

17. Il ressort des pièces du dossier, notamment de l'état des lieux produit à l'appui de la demande de permis et des photographies, qu'une ligne électrique comportant plusieurs fils et soutenue par des pylônes se situe en limite séparative avec la voie publique et, eu égard à l'implantation de la construction à l'alignement, à une faible distance des ouvertures en façade du premier niveau du projet. En se bornant à soutenir que le respect de la réglementation par le gestionnaire du réseau public d'électricité au cours de l'exécution du permis emportera nécessairement la suppression du risque d'atteinte à la sécurité publique, la commune de Reims ne conteste pas l'existence d'un risque réel et grave d'atteinte à la sécurité des futurs habitants du projet à la date de l'arrêté en litige et n'établit pas que ce risque d'électrocution ne nécessitait pas l'édiction de prescriptions spéciales. Enfin, comme l'ont relevé les premiers juges, si M. B... a déterminé avec la société Enedis les modalités de mise en sécurité de cette ligne électrique, cette société envisageant, selon

un courriel du 24 avril 2023, une solution d'enfouissement après le dépôt de la demande de raccordement du projet, cette circonstance, postérieure au permis de construire en litige, est de nature à confirmer l'existence, à la date de la décision attaquée, du risque d'électrocution pour les futurs usagers du projet. Dans ces conditions, le maire de la commune de Reims a commis une erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions précitées de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

S'agissant des autres moyens invoqués à l'encontre du permis initial par M. C... :

18. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que le côté nord du bâtiment est constitué d'un rez-de-chaussée, d'un niveau au-dessus du rez-de-chaussée et d'un espace compris entre ce niveau et le versant nord de la toiture. Il ressort également des plans de masse que le pan de toiture est incliné à 30°, que l'espace situé entre la toiture et le niveau R+1 présente une hauteur de 1.40 mètres au droit de la façade et qu'il se divise en quatre appartements dont les longueurs sur la façade nord sont respectivement de 6.67, 7.60, 8.26 et 9.26 mètres. S'il est constant que chacun de ces quatre appartements est en partie éclairé par une baie vitrée de 2.20 x 2.05 mètres incluse dans une lucarne à fronton d'une hauteur de 2.50 mètres, la présence de ces ouvertures au droit de la façade et en saillie par rapport à la toiture n'est pas de nature à faire regarder le dernier niveau comme ne constituant pas des combles. Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelant, le règlement du plan local d'urbanisme n'impose pas, pour la réalisation d'un niveau supplémentaire sous combles, qu'il soit intégralement construit au-delà du droit de la façade. Dans ces conditions, ce niveau supplémentaire réalisé côté nord ne constitue pas un second niveau au-dessus du rez-de-chaussée, mais un niveau réalisé sous combles au sens et pour l'application des dispositions de l'article UF 8.1.1.1 citées au point 13 du règlement du plan local d'urbanisme dans sa version alors en vigueur. Par suite, le moyen tiré de ce que ce niveau ne constituerait pas des combles et de ce que ces dispositions seraient ainsi méconnues doit être écarté.

19. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme : " Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité

publique. (...) ".

20. Si M. C... se prévaut de la méconnaissance des dispositions de l'article 23 de l'arrêté du 4 août 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine, résultant de la norme NF EN 17037, et des critères de décence définis à l'article 2.7 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, ces dispositions, relatives aux conditions d'occupation et d'aménagement des locaux d'habitation, n'énoncent pas de normes d'urbanisme auxquelles doivent se conformer les travaux soumis à permis de construire par application des dispositions précitées de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions ne peut qu'être écarté.

21. En troisième lieu, aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : " Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ". Il appartient à l'autorité d'urbanisme compétente et au juge de l'excès de pouvoir, pour apprécier si les risques d'atteintes à la salubrité ou à la sécurité publique justifient un refus de permis de construire sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, de tenir compte tant de la probabilité de réalisation de ces risques que de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent.

22. En se bornant à invoquer l'avis défavorable du service communal d'hygiène et de santé de Reims du 10 juin 2022, au demeurant imprécis et se bornant à mentionner l'obligation de respecter les critères d'habitabilité en matière d'éclairement naturel, M. C... n'établit pas que les conditions d'éclairement naturel dans les chambres situées au premier étage et sous les combles du côté sud du projet seraient de nature à porter atteinte à la salubrité publique. Dans ces conditions, en délivrant le permis de construire litigieux, le maire de la commune de Reims n'a pas entaché sa décision d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application des dispositions précitées de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

23. En quatrième lieu, aux termes de l'article UF 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques du règlement du plan local d'urbanisme, dans sa version alors applicable : " 3.2 Dans le secteur UFc : / 3.2.1 Dispositions générales : / Les constructions doivent s'implanter soit : - à l'alignement ou à la limite de fait de la voie privée, ou de la marge de recul indiquée sur plan des

zones. Dans ce cas, les oriels sont autorisés, sous réserve des dispositions de l'article UF 10. - en retrait de 5m minimum de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée, ou de la marge de recul indiquée sur le plan des zones. Dans ce cas, une clôture doit être édifiée à l'alignement. Il s'agira d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 1,20m surmonté d'une grille métallique qui permet à la fois de préserver la continuité minérale de la rue et les vues. / 3.2.2 Dispositions particulières : (...) / 2° Pour les parcelles d'une largeur supérieure à 10m : un recul partiel et tout hauteur de la façade par rapport à l'alignement ou au retrait de 5m à l'exception des balcons - peut être admis sur un linéaire minimal de 3m s'il n'excède pas le 1/3 du linéaire total de la façade et si sa profondeur est inférieure à 2m (...) ".

24. Il ressort des pièces du dossier, en particulier des plans de masse, que le projet en cause est implanté sur une parcelle d'une largeur supérieure à dix mètres et que la largeur totale de la façade sur rue est de 27.48 mètres. Il ressort également des cotes indiquées sur les plans de masse que le retrait partiel de la façade sur rue présente une largeur de 4.42 mètres et n'excède pas le tiers de la largeur totale de la façade. Enfin, il ressort des plans de masse et des relevés effectués par un géomètre et il n'est pas contesté que la profondeur de ce retrait partiel est inférieure à deux mètres. Dans ces conditions, le retrait partiel de la façade sur rue par rapport à l'alignement avec la chaussée Saint Martin respecte les dispositions de l'article UF 3 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Reims. Par suite, ce moyen doit être écarté.

En ce qui concerne la légalité du permis modificatif :

S'agissant de la régularisation des vices relevés :

25. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme est entachée d'incompétence, qu'elle a été délivrée 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 de l'autorisation, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'une autorisation modificative dès lors que celle-ci est compétemment accordée pour le projet en cause, qu'elle assure le respect des règles de fond applicables à ce projet, répond aux exigences de forme ou a été précédée de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises.

26. En premier lieu, par une délibération adoptée le 18 décembre 2024, le conseil de la communauté urbaine du Grand Reims a approuvé la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de

Reims et, notamment, un nouvel article UF 8.1.1.1, relatif à la détermination de la hauteur des constructions dans la bande A : Détermination de la 10.1 du règlement, qui mentionne désormais : " (...) 2 - Au-delà de la hauteur maximale de façade Hf sur rue imposée, la réalisation d'un niveau supplémentaire sera autorisée sous la forme suivante : / Sur façade sur rue, soit sous la forme de comble à condition de respecter une oblique de pente (P) à 30°, soit sous forme d'un attique, contenu à l'intérieur du gabarit-enveloppe et d'un traitement différent des étages inférieurs, / Sur façade arrière dans la limite du gabarit-enveloppe ".

27. Il résulte des termes de ces nouvelles dispositions que la réalisation d'un niveau supplémentaire est autorisée en façade arrière à la seule condition d'être contenu dans la limite du gabarit-enveloppe. Il n'est pas contesté que le niveau supplémentaire prévu en façade arrière s'inscrit dans la limite du gabarit enveloppe de la construction projetée. Dans ces conditions, l'arrêté du 8 janvier 2025 par lequel le maire de la commune de Reims a accordé à M. B... un permis de construire modificatif a régularisé le vice tiré de la méconnaissance des dispositions alors applicables de l'article UF 8.1.1.1 du règlement du plan local d'urbanisme.

28. En second lieu, les plans de masse produits à l'appui de la demande de permis modificatif du 31 décembre 2024 portent la mention " EDF/PTT : Les câbles ont été démontés. Le poteau sera démonté ". Dans ces conditions et alors que le risque d'électrocution pour les futurs habitants du projet résultait de la présence, à l'alignement de la façade sur la voie publique, d'une ligne électrique et non de la seule présence du poteau désormais hors service, le projet n'est plus de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Par suite, le vice tiré de l'erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme a été régularisé par l'arrêté du 8 janvier 2025.

S'agissant des autres moyens soulevés :

29. En premier lieu, pour les mêmes motifs que ceux exposés au point 24 du présent arrêt, M. C... n'est pas fondé à soutenir que le permis modificatif de régularisation du 8 janvier 2025 méconnaît l'article UF 3 du règlement du plan local d'urbanisme.

30. En deuxième lieu, pour les mêmes motifs que ceux exposés au point 20 du présent arrêt, M. C... ne peut utilement invoquer la méconnaissance des dispositions du règlement sanitaire départemental de la Marne, de l'article 23 de l'arrêté du 4 août 2021 relatif aux exigences de

performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine, résultant de la norme NF EN 17037, et des dispositions de l'alinéa 1 de l'article 20 de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments modifié par arrêté du 11 décembre 2014.

31. Enfin, en se bornant à invoquer la suppression des fenêtres de façade du niveau R+1+C, M. C... n'établit pas que le permis de construire de régularisation est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions précitées de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

32. Il résulte de tout ce qui précède, d'une part, que M. C... n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne a rejeté le surplus de sa demande ni, par suite, à demander l'annulation totale du permis de construire délivré le 31 août 2022 par le maire de Reims, d'autre part, qu'il n'est pas fondé à demander l'annulation du permis de régularisation délivré le 8 janvier 2025 par cette même autorité et, enfin, que les conclusions d'appel incident de la ville de Reims doivent également être rejetées.

Sur les frais de l'instance :

33. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de la commune de Reims, qui n'est pas la partie perdante, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

34. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. C... une somme au titre des frais exposés par la commune de Reims et non compris dans les dépens.

**D E C I D E :**

Article 1er : Les requêtes n° 24NC00320 et n° 26NC00608 présentées par M. C... sont rejetées.

Article 2 : Les conclusions de la commune de Reims présentées par la voie de l'appel incident et sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. A... C..., à M. D... B... et à la commune de Reims.

Délibéré après l'audience du 11 juin 2026, à laquelle siégeaient :

- M. Wurtz, président,

- Mme Bauer, présidente-assesseure,

-M. Berthou, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 3 juillet 2026.

La rapporteure,

Signé : S. BAUERLe président,

Signé : Ch. WURTZ

Le greffier,

Signé : F. LORRAIN

La République mande et ordonne au préfet de la Marne 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.

Pour expédition conforme,

Le greffier,

F. LORRAIN

2

Nos 24NC00320, 26NC00608

---

## RÉFÉRENCE

---

Cour administrative d'appel de Nancy, 3ème chambre, 3 juillet 2026. Base open data des décisions de la juridiction administrative, tenue par le Conseil d'État. Diffusée via Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000054387796>. Données sous Licence Ouverte 2.0. Dernière mise à jour de cette fiche le 3 septembre 2026.

Reproduction non opposable : seule la décision notifiée par la juridiction fait foi.