

CAA de VERSAILLES, 2ème chambre, 02/07/2026, 24VE03232, Inédit au recueil Lebon

Mormons / Saints des derniers jours

Jurisprudence administrative (CE, TA, CAA)

Date 02/07/2026

Juridiction / Nature CETAT

URL Légifrance <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000054413871>

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] A..., représentés en dernier lieu par Me Cofflard, demandent à la cour, dans le dernier état de leurs écritures : 1°) d'annuler ce jugement en tant qu'il n'a annulé que partiellement l'arrêté de permis [...] Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience. Ont été entendus au cours de l'audience publique : - le rapport de M. Cozic, - les conclusions de M. [...]

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. B... C... et Mme G... A... ont demandé au tribunal administratif d'Orléans d'annuler l'arrêté du 21 février 2022 par lequel le maire de la commune de Bourges a délivré un permis de construire à M. et Mme F... pour la construction d'une maison individuelle et la décision du 16 juin 2022 rejetant leur recours gracieux.

Par un jugement n° 2202599 du 10 octobre 2024, le tribunal administratif d'Orléans a annulé cet arrêté ainsi que la décision de rejet du recours gracieux en tant seulement que le projet méconnaît les dispositions de l'article 13 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Bourges, reprises en substance à l'article UB12 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération Bourges Plus relatives aux plantations.

Procédure devant la cour :

Par une requête et des mémoires enregistrés le 10 décembre 2024, le 14 novembre 2025 et le 5 juin 2026, M. B... C... et Mme G... A..., représentés en dernier lieu par Me Cofflard, demandent à la cour, dans le dernier état de leurs écritures :

- 1°) d'annuler ce jugement en tant qu'il n'a annulé que partiellement l'arrêté de permis de construire du 21 février 2022 ;
- 2°) d'annuler cet arrêté du 21 février 2022, ensemble l'arrêté de permis de construire modificatif du 22 novembre 2022 et l'arrêté de permis de construire modificatif du 25 avril 2025 ;
- 3°) de mettre à la charge de la commune de Bourges une somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- leur demande n'est pas entachée d'irrecevabilité dès lors qu'ils justifient d'un intérêt à agir, en qualité de voisins directs ;
- le dossier de demande de permis de construire était incomplet et comportait des erreurs ;
- les décisions contestées ont été prises en méconnaissance des dispositions de l'article R. 111-2 du

code de l'urbanisme et du plan de prévention des risques d'inondation de l'Yèvre, Auront, Moulon et Langis, dès lors que la construction projetée présente un risque pour la sécurité publique, étant pour partie implantée en zone inondable ;

- l'article 4 des dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones et des secteurs du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Bourges et l'article UB14 du règlement du PLUi de Bourges Plus ont été méconnus, dès lors que seul un puisard est envisagé, en zone inondable, pour évacuer les eaux pluviales, sans qu'il soit établi qu'il soit de dimensions suffisantes, et alors que le maire s'est contenté d'assortir le permis de construire du 21 février 2022 de prescriptions trop imprécises, s'abstenant de prendre parti sur le projet en cause ; le permis de construire modificatif du 22 novembre 2022 n'a pas davantage permis la régularisation de l'arrêté initial sur ce point ;

- la réalisation d'un puisard n'est pas autorisée en zone A1 du plan de prévention des risques d'inondation de l'Yèvre, Auront, Moulon et Langis ;

- l'arrêté du 25 avril 2025 méconnaît les dispositions de l'article UB4 du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal de Bourges Plus relatives aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Par un mémoire en défense, enregistré le 7 avril 2026, la commune de Bourges, représentée par Me Courlouer, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de M. C... et de Mme A... une somme de 5 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la demande présentée par M. C... et Mme A... devant le tribunal était irrecevable, à défaut pour les requérants de justifier d'un intérêt pour agir ;

- les moyens invoqués ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 5 mai 2026, Mme D... F... et M. E... F..., représentés par Me Dallois Segura, concluent au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de M. C... et de Mme A... une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la requête est irrecevable, faute d'intérêt pour agir des requérants ;
- les moyens invoqués ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Par une ordonnance du 10 avril 2026, la clôture de l'instruction a été fixée en dernier lieu au 8 juin 2026, en application de l'article R. 613-1 du code de justice administrative.

Par un courrier du 5 juin 2026, les parties ont été invitées, en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, à présenter à la cour leurs observations dans l'hypothèse où, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, la cour déciderait de surseoir à statuer en vue de la régularisation des trois permis de construire en litige en raison, d'une part, du défaut, dans les dossiers de demande de permis de construire, de cotes des plans de masse rattachées au système altimétrique de référence, d'autre part, de l'implantation du puisard en zone inondable A1, en méconnaissance du plan de prévention des risques d'inondation applicable en l'espèce.

Par un mémoire enregistré le 12 juin 2026, M. et Mme F... ont présenté des observations en réponse à la demande de la cour.

Par deux mémoires enregistrés le 15 juin 2026, M. C... et Mme A... ont également présenté des observations en réponse à la demande de la cour.

Vu :

- 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 M. Cozic,
- les conclusions de M. Frémont, rapporteur public,
- et les observations de Me Cofflard pour M. C... et Mme A..., de Me Corlouer pour la commune de Bourges, et de Me Dallois pour M et Mme F....

Une note en délibéré, présentée pour M. C... et Mme A..., a été enregistrée le 22 juin 2026.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 21 février 2022, le maire de la commune de Bourges a délivré aux époux F... un permis de construire, n°PC01803321B0300, en vue de la construction d'une maison d'habitation sur une parcelle cadastrée DN709 située au sein du lotissement dénommé " résidence des maluettes ". Mme A... et M. C..., propriétaires d'une parcelle voisine, ont, par un courrier du 5 avril 2022, formé un recours gracieux contre cet arrêté, qui a été rejeté expressément par le maire de la commune de Bourges par une décision du 26 juin 2022. Ils ont alors demandé au tribunal administratif Orléans d'annuler l'arrêté du 21 février 2022 ainsi que la décision de rejet de leur recours gracieux. Le maire de la commune de Bourges a ensuite accordé aux époux F... un permis de construire modificatif le 22 novembre 2022. Par un jugement du 10 octobre 2024, dont M. C... et Mme A... font appel, le tribunal administratif d'Orléans a partiellement annulé le permis de construire initial du 21 février 2022, en tant qu'il méconnaît les dispositions de l'article 13 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Bourges. Postérieurement à l'enregistrement de la requête d'appel, le maire de la commune de Bourges a délivré aux époux F..., le 25 avril 2025, un second permis de construire modificatif, à fin de régulariser le permis de construire initial. M. C... et Mme A... demandent à la cour, dans le dernier état de leurs écritures, l'annulation du jugement du 10 octobre 2024, du permis de construire initial du 21 février 2022, du premier permis de construire modificatif du 22 novembre 2022 et du second permis de construire modificatif du 25 avril 2025.

Sur le cadre du litige :

2. Aux termes de l'article L. 600-5-2 du code de l'urbanisme : " Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance.".

3. Lorsqu'un tribunal administratif, après avoir écarté comme non fondés les autres moyens de la

requête, a retenu l'existence d'un ou plusieurs vices entachant la légalité du permis de construire, de démolir ou d'aménager dont l'annulation lui était demandée et, après avoir estimé que ce ou ces vices étaient régularisables par un permis modificatif, a décidé de faire usage des pouvoirs qu'il tient de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme en prononçant une annulation partielle du permis attaqué et en fixant, le cas échéant, le délai dans lequel le titulaire du permis en cause pourra en demander la régularisation, l'auteur du recours formé contre le permis est recevable à faire appel du jugement en tant qu'en écartant certains de ses moyens et en faisant usage de l'article L. 600-5, il a rejeté sa demande d'annulation totale du permis, le titulaire du permis et l'autorité publique qui l'a délivré étant pour leur part recevables à contester le jugement en tant qu'en retenant l'existence d'un ou plusieurs vices entachant la légalité du permis attaqué, il n'a pas complètement rejeté la demande du requérant. Lorsque le juge d'appel est saisi dans ces conditions d'un appel contre le jugement du tribunal administratif 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 que le bénéficiaire ou l'auteur de cette mesure de régularisation la lui communique 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 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.

4. 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 jugement en tant qu'il ne prononce qu'une annulation partielle du permis et annuler ce 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.

5. 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.

6. En outre, lorsqu'un permis de construire a été délivré 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 des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. Il peut, de même, être régularisé par un permis modificatif si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par le permis initial a été entretemps modifiée. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial.

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense à l'encontre des demandes présentées en première instance :

7. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : " Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de

bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. / Le présent article n'est pas applicable aux décisions contestées par le pétitionnaire ".

8. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

9. M. C... et Mme A... sont propriétaires d'une maison d'habitation implantée sur une parcelle située au sein du lotissement " résidence des maluettes " à Bourges, qui jouxte celle appartenant aux époux F..., sur laquelle doit être réalisé le projet en cause, objet des permis de construire en litige. Alors que M. C... et Mme A... bénéficient actuellement, depuis l'arrière de leur terrain, d'une vue totalement dégagée, dépourvue de tout vis-à-vis, le projet en cause implique la construction d'une maison d'habitation implantée en limite séparative, à quelques mètres de leur maison, s'interposant entre celle-ci et la perspective donnant sur un grand terrain au bout duquel coule le ruisseau l'Auron. Ainsi, M. C... et Mme A..., voisins immédiats du projet en cause, justifient d'un intérêt à agir contre chacun des arrêtés en litige. La fin de non-recevoir opposée en défense par les époux F... et la commune de Bourges doit, par suite, être écartée.

Sur la légalité de l'arrêté du 21 février 2022, modifié par l'arrêté du 22 novembre 2022 :

10. En premier 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

(...) ". L'article R. 431-7 du même code prévoit que le dossier de demande de permis de construire comporte, notamment, le " projet architectural ", dont le contenu est défini par les articles R. 431-8 à R. 431-12. L'article R. 431-9 du même code prévoit que : " Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu. (...) Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan ".

11. Il ressort des pièces du dossier que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, les plans de masse joints au dossier de demande de permis de construire initial et au dossier de demande du premier permis de construire modificatif comportent diverses cotes, et notamment les cotes rattachées au système altimétrique de référence. En tout état de cause, les requérants ne précisent pas en quoi l'absence d'indication altimétrique sur les plans de masse aurait pu fausser l'appréciation de l'administration, alors que les plans de masse joints aux dossiers de demande de permis de construire, initial et modificatifs, font apparaître la construction envisagée implantée à la limite extérieure de la zone inondable non urbanisée classée A1 par le plan de prévention des risques d'inondation " Yèvres, Auron, Moulon, Langis à Bourges, Saint-Douchard et Saint-Germain du Puy, approuvé le 24 mai 2011, et qu'ils comportent également des photographies et représentations graphiques des constructions et aménagements envisagés, faisant apparaître l'indication des hauteurs, distances par rapport aux limites de la parcelle, et permettant d'apprécier les conditions d'implantation du projet sur la parcelle en cause ainsi que son insertion dans son environnement immédiat. Il s'ensuit que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme doit être écarté.

12. En deuxième 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 ".

13. En vertu de l'article L. 562-1 du code de l'environnement, l'État élabore et met en application

des plans de prévention des risques naturels prévisibles, en particulier pour les inondations, qui ont notamment pour objet de délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de leur nature et de leur intensité, d'y interdire les constructions ou la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages ou de prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités. L'article L. 562-4 du même code précise que " le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au plan d'occupation des sols, conformément à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme. (...) ".

14. Les prescriptions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, destinées notamment à assurer la sécurité des personnes et des biens exposés aux risques en cause et valant servitude d'utilité publique, s'imposent directement aux autorisations de construire, sans que l'autorité administrative soit tenue de reprendre ces prescriptions dans le cadre de la délivrance du permis de construire. Il incombe à l'autorité compétente pour délivrer une autorisation d'urbanisme de vérifier que le projet respecte les prescriptions édictées par ce plan et, le cas échéant, de préciser dans l'autorisation les conditions de leur application. Si les particularités de la situation l'exigent et sans apporter au projet de modifications substantielles nécessitant la présentation d'une nouvelle demande, elle peut subordonner la délivrance du permis de construire sollicité à des prescriptions spéciales, s'ajoutant aux prescriptions édictées par le plan de prévention dans cette zone et aux engagements souscrits par le pétitionnaire qui peuvent, le cas échéant, aller au-delà des strictes exigences du plan de prévention, si ces prescriptions spéciales lui apparaissent nécessaires pour assurer la conformité de la construction aux dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

15. D'une part, il ressort des pièces du dossier que la parcelle DN709 en cause se trouve en partie classée en zones Np, Nj et Ub du plan local d'urbanisme de la commune de Bourges, en partie en zone non inondable, sur une bande de 9 mètres de large correspondant à environ 270m² de terrain, et en partie en zones inondables non urbanisées A1, correspondant à un aléa moyen, et A2, correspondant à un aléa fort, ainsi que le précise le plan de prévention des risques d'inondation de l'Yèvre, Auront, Moulon et Langis. Alors que les plans de masse joints au dossier de la demande de premier permis de construire modificatif font apparaître que la façade ouest de la maison d'habitation doit être implantée à la limite de la zone inondable A1, en retrait de celle-ci, M. C... et

Mme A... soutiennent, en s'appuyant sur les conclusions du rapport d'expertise d'un architecte qu'ils ont missionné, que plusieurs parties de la façade ouest de la maison d'habitation projetée, telle que le permis de construire modificatif l'autorise, se trouvent en réalité implantées en zone A1, empiétant par endroits d'environ un mètre sur la zone inondable, auquel il conviendrait d'appliquer une " marge de tolérance " de cinquante centimètres.

16. Il ressort toutefois d'un courrier du 10 avril 2025 de la direction départementale des territoires de la préfecture du Cher que l'autorité chargée de l'élaboration des plans de prévention et des risques d'inondation estime elle-même que " la limite de la zone inondable de la carte de zonage du PPRI est purement administrative et que seule fait foi la représentation papier du PPRI approuvé " et que cette limite constitue la " représentation graphique de l'intersection du terrain naturel avec la reconstitution des plus hautes eaux connues, réalisée pendant l'élaboration du PPRI avec les moyens disponibles à l'époque et toutes les marges d'erreurs que cela comporte ". Le même courrier souligne que les nouveaux plans de prévention des risques d'inondation, pourtant élaborés avec des moyens beaucoup plus précis depuis 2018 pour le département du Cher, " prennent en compte les incertitudes existantes dans la détermination des aléas et de la limite inévitable dans la précision de la représentation des données sur les différentes cartes ", ce qui implique, quelle que soit la précision des cartes et des représentations graphiques, l'application d'une marge de tolérance de cinq mètres d'amplitude de part et d'autre des limites représentées sur les cartes du zonage réglementaire. De ce fait, le préfet du Cher estime dans le courrier précité que le projet en cause se trouve " complètement exclu de la zone inondable sans même lui appliquer une quelconque marge d'erreur ". Au regard de l'ensemble de ces éléments, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que la construction en litige se trouve en zone inondable.

17. En outre, alors que les requérants soutiennent que le projet en cause induit l'imperméabilisation d'une partie du terrain d'assiette et la création d'un puisard pour les eaux pluviales, ils n'apportent pas de précisions suffisantes permettant d'établir que ces réalisations seraient susceptibles d'entraîner des risques d'atteinte à la sécurité publique justifiant que le maire oppose un refus à la demande de permis de construire initial et modificatif sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

18. En troisième lieu, aux termes de l'article 4 des dispositions générales du règlement du plan

local d'urbanisme de la commune de Bourges, applicables à la date du permis de construire initial du 21 février 2022 : " Les imperméabilisations nouvelles doivent donner lieu à la mise en place de dispositifs permettant la collecte, l'infiltration ou la rétention et l'évacuation des eaux pluviales. / Le constructeur prend les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces privés conformément au règlement d'assainissement eaux pluviales annexé au présent règlement. Sous réserve des dispositions de l'article 13, il peut mettre en œuvre des solutions collectives ou individuelles à ciel ouvert tels que (...) puisards, ou enterrées ". Aux termes de l'article UB14 du règlement du plan local d'urbanisme de la communauté d'agglomération de Bourges plus, définissant les obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales, applicable à la date du premier permis de construire modificatif du 22 novembre 2022 : " Toute construction ou installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant). (...) / En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). (...) / En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet). (...) ".

19. Alors que les dispositions de l'article 4 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Bourges se bornent à imposer aux constructeurs de seulement prévoir des solutions techniques, en donnant notamment pour exemple la réalisation de puisards, en vue de retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces privés, il ressort des pièces du dossier de demande de permis de construire initial, en particulier du plan de masse, qu'un puisard a été prévu par le pétitionnaire, localisé sur le terrain d'emprise du projet, à proximité de la maison d'habitation envisagée. Il ressort également des pièces du dossier que le maire de la commune de Bourges a assorti le permis de construire initial du 21 février 2022 de prescriptions relatives aux eaux pluviales, invitant les pétitionnaires à se conformer aux dispositions du règlement du zonage pluvial annexé au PLU et à se rapprocher des services de la ville en cas de question relative à la

gestion des eaux pluviales. Ainsi, la circonstance que le dossier de demande de permis de construire initial n'apporterait pas de précisions sur le dimensionnement du puisard, que le projet soit envisagé sur un terrain argileux imperméable, qu'en cas de débordement du puisard l'eau s'écoulerait en dehors de la parcelle et que des nappes phréatiques seraient présentes à faible profondeur ne permet pas d'établir que les dispositions précitées de l'article 4 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Bourges auraient été méconnues.

20. Les dispositions de l'article UB14 du PLUi de Bourges Plus imposent au pétitionnaire, comme l'article 4 des dispositions générales du règlement du PLU de la commune de Bourges le faisait déjà, de prévoir dans chaque projet de construction un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales adapté à sa destination et à son importance, tout en mentionnant un débit de fuite maximum devant être respecté, à défaut d'indication spécifique mentionnée dans le dossier demande d'autorisation. Si, en l'espèce, il ne ressort pas des pièces du dossier que le dossier de demande de permis de construire modificatif quantifierait précisément les capacités du puisard envisagé par les pétitionnaires, il indique néanmoins que ce puisard sera dimensionné " après calcul du débit ", et que " en cas de débordement du puisard, la grande zone d'espace vert permettra l'absorption des eaux pluviales. Le dimensionnement du puisard tiendra compte des surfaces étanches ou partiellement perméables, du type de sol, du débit d'infiltration ". Au regard de ces précisions apportées dans le dossier de demande de permis de construire, et alors que, d'une part, les dispositions précitées du PLUi fixent un débit de fuite maximale des eaux pluviales depuis le terrain en cause, et que, d'autre part, l'arrêté de permis de construire modificatif du 22 novembre 2022 comporte des prescriptions rappelant les dispositions à respecter concernant les eaux pluviales, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que les dispositions de l'article UB14 du règlement du plan local d'urbanisme de la communauté d'agglomération de Bourges plus sont méconnues par l'arrêté du 22 novembre 2022.

21. En quatrième lieu, l'article A1 du plan de prévention des risques d'inondation de l'Yèvre, Auront, Moulon et Langis interdit expressément tous travaux, constructions, ouvrages, installations, à l'exception de ceux admis aux articles A1-2 et A1-3. Si des travaux sur constructions déjà légalement implantées dans cette zone sont autorisés à l'article A1-2, ainsi que certains

projets neufs à l'article A1-3, et que les dispositions de l'article A1-3-1 prévoient la possibilité de réaliser certaines constructions et installations nouvelles, tel n'est pas le cas de la réalisation d'ouvrages ou installations annexes d'une maison d'habitation, tel qu'un puisard. Par suite, les requérants sont fondés à soutenir qu'en prévoyant la localisation d'un puisard en zone inondable A1 du plan de prévention de risques d'inondation, le permis de construire initial du 21 février 2022, qui n'a pas été modifié sur ce point par le premier permis de construire délivré le 22 novembre 2022, méconnaît les dispositions de l'article A1 du plan de prévention des risques d'inondation de l'Yèvre, Auront, Moulon et Langis.

22. En cinquième lieu, aux termes de l'article UB6 des dispositions particulières applicables à la zone UB du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Bourges, relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, applicable à la date du permis de construire initial : " Dans toute la zone UB sauf dispositions spécifiques à des secteurs : / La façade (en tous points) des constructions principales directement desservies par une voie publique ou privée, donnant sur la rue, doit être implantée à l'alignement de la voie ou à une distance maximale de 3 mètres de l'alignement (...). / Toutefois, ponctuellement, la façade sur rue peut avoir un retrait supérieur à 3 mètres dans la limite de 25% de son linéaire (...). ". Aux termes de l'article UB4 du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal de Bourges Plus, applicable au premier permis de construire modificatif, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : " Dispositions générales : / Les constructions peuvent être implantées à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ou en recul. / En cas de recul : / Celui-ci ne peut être supérieur à 5 m (...) ".

23. Les dispositions de ces articles ont pour objet, sous réserve de la possibilité de retrait de plusieurs mètres, de créer un front bâti continu le long de la voie et non de réglementer l'implantation des constructions, situées en recul par rapport à la limite de voie et dont une autre construction principale s'interpose entre elles et cette limite.

24. Il ressort des pièces du dossier que la construction projetée doit être implantée à vingt-quatre mètres de la voie publique dénommée " le chemin des Maluettes ", sur la parcelle en forme de drapeau appartenant aux époux F..., en grande partie située derrière celle appartenant à M. C... et Mme A..., qui ne dispose que d'un étroit accès à la voie publique. Elle ne saurait constituer une

construction de premier rang, avec " façade sur rue ", au sens des dispositions précitées, dès lors qu'une autre construction principale s'interpose entre elle et la voie publique. Il ne ressort pas des pièces du dossier, en particulier des dispositions et représentations graphiques du règlement du PLU communal applicables à la zone Ub, que les dispositions de ce règlement régiraient l'implantation des constructions de second rang par rapport aux voies. En revanche, les dispositions de l'article UB16 du règlement du PLUi, relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques, régissent spécifiquement la situation des parcelles en premier et second rideau, distinguant les règles d'implantation par rapport à la voie publique, concernant les parcelles en premier rideau, et les règles d'implantation applicables aux parcelles situées en second rideau, desservies par une voie de desserte depuis la voie publique, qui ne sont pas soumises à la règle d'alignement par rapport à la voie publique. Dès lors, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que les dispositions des articles UB6 des dispositions particulières applicables à la zone UB du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Bourges et celles de l'article UB4 du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal de Bourges Plus ont été méconnues.

Sur la légalité de l'arrêté du 25 avril 2025 :

25. En premier lieu, dans son jugement du 10 octobre 2024, le tribunal administratif d'Orléans a annulé partiellement le permis de construire initial du 21 février 2022, " en tant que le projet méconnaît les dispositions de l'article 13 du règlement du PLU de la commune de Bourges, reprises en substance à l'article UB12 du PLUi de la communauté d'agglomération Bourges Plus " au motif que le permis de construire initial ne prévoyait la plantation que de huit arbres et que le permis de construire modificatif prévoyait la plantation de onze arbres, qui n'étaient pas tous de haute tige mais pouvaient comprendre des espèce arbustives.

26. Dans le cadre de la présente instance, aucune des parties ne conteste l'irrégularité ainsi relevée par le tribunal et le bien-fondé de l'annulation partielle de l'arrêté du 21 février 2022 pour ce motif. A la suite de cette annulation partielle, le maire de la commune de Bourges a délivré aux époux F... le 25 avril 2025 un permis de construire pour la régularisation du projet, prévoyant la plantation de onze arbres d'essences locales à haute tige. Dans ces conditions, le vice tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article 13 du règlement du PLU de la commune de Bourges,

reprises en substance à l'article UB12 du PLUi de la communauté d'agglomération Bourges Plus doit être regardé comme ayant été régularisé sur ce point.

27. En second lieu, le projet en cause, tel qu'autorisé par l'arrêté du 25 avril 2025 prévoit, comme dans le permis de construire initial et le premier permis de construire modificatif, l'implantation d'un puisard en zone inondable en méconnaissance des dispositions l'article A1 du plan de prévention des risques d'inondation de l'Yèvre, Auront, Moulon et Langis, qui interdisent tous travaux, constructions, ouvrages, installations, à l'exception de ceux admis aux articles A1-2 et A1-3, dont ne relève pas la réalisation d'un ouvrage tel qu'un puisard.

28. Il résulte de ce qui précède que le projet autorisé, tel que modifié par l'arrêté du 25 avril 2025, méconnaît les dispositions de l'article A1 du plan de prévention des risques d'inondation de l'Yèvre, Auront, Moulon et Langis.

Sur la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

29. Aux termes de l'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. ".

30. Il résulte de ces dispositions 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.

31. Le vice mentionné aux points 21 et 27 du présent arrêt tiré de la méconnaissance de l'article A1 du plan de prévention des risques d'inondation de l'Yèvre, Auront, Moulon et Langis est susceptible d'être régularisé par la délivrance d'un permis de construire, sans que la mesure de régularisation implique d'apporter au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même. Il y a lieu, dès lors, de surseoir à statuer sur la requête de M. C... et Mme A... et d'impartir à M. et Mme F..., ainsi qu'à la commune de Bourges, un délai de trois mois, à compter de la notification du présent arrêt, aux fins de notifier à la cour la mesure de régularisation nécessaire.

D É C I D E :

Article 1er : Il est sursis à statuer sur les conclusions de la requête de M. C... et Mme A... jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois, courant à compter de la notification du présent arrêt, imparti à M. et Mme F... et à la commune de Bourges pour produire devant la cour un arrêté régularisant le vice relevé aux points 21 et 27 du présent arrêt et affectant le permis de construire délivré à M. et Mme F....

Article 2 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent arrêt sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. C... et Mme A..., à M. et Mme F..., et à la commune de Bourges.

Délibéré après l'audience du 18 juin 2026 à laquelle siégeaient :

Mme Massias, présidente

Mme Aventino, première conseillère,

M. Cozic, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 2 juillet 2026.

Le rapporteur,

H. CozicLa présidente,

N. Massias

La greffière,

S. de Sousa

La République mande et ordonne au préfet du Cher 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.

2

N° 24VE03232

RÉFÉRENCE

CETAT, 2 juillet 2026. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000054413871> (consulté le 29 août 2026).