

REQUETE

POUR :

- 1) **L'association syndicale libre Le Manet Résidence**, dont le siège est sis 29 rue de la grande Brière, 78180 Montigny le Bretonneux, représenté par son président, Monsieur Christian ROZE
- 2) **BACQUIAS Corinne** demeurant 3 rue de la Grande Brière, 78180 Montigny le Bretonneux
- 3) **BERGMANN Hubert** demeurant 3 rue Chateaubriand, 78180 Montigny le Bretonneux
- 4) **BUSSON Corentin**, 27 rue de la Grande Brière, 78180 Montigny le Bretonneux
- 5) **CEBELIEU Gilles** demeurant 11 rue du Grand Bé, 78180 Montigny le Bretonneux
- 6) **CHOUETTE Sophie** demeurant 5 rue Chateaubriand, 78180 Montigny le Bretonneux
- 7) **CUSTODIO guillaume** demeurant 8 Allée de Belle Ile, 78180 Montigny le Bretonneux
- 8) **DECHAMPS Bruno** demeurant 7 rue de la Grande Brière, 78180 Montigny le Bretonneux
- 9) **DELESCLUSE Cédric** demeurant 29 rue de Saint Malo, 78180 Montigny le Bretonneux
- 10) **DOUGMANE Abdellazize** demeurant 10 rue du Grand Bé, 78180 Montigny le Bretonneux
- 11) **FONTAINE Sylvia** demeurant 10 rue du Grand Bé, 78180 Montigny le Bretonneux
- 12) **GUILLOT Cécile**, épouse MARTIN demeurant 8 rue du Grand Bé, 78180 Montigny le Bretonneux
- 13) **HANSER Denis** demeurant 14 rue du Grand Bé, 78180 Montigny le Bretonneux
- 14) **HUET Aurélie**, épouse VEILLAS demeurant 12 rue du Grand Bé, 78180 Montigny le Bretonneux
- 15) **JEHN Guillaume** demeurant 27 rue de Saint Malo, 78180 Montigny le Bretonneux
- 16) **LAGRANGE Tanguy** demeurant 3 rue du Grand Bé, 78180 Montigny le Bretonneux
- 17) **LE BRIS Rolland** 1 rue de la Grande Brière, 78180 Montigny le Bretonneux
- 18) **ROZE Christian** demeurant 29 rue de la Grande Brière, 78180 Montigny le Bretonneux
- 19) **SZALATA Aurélie**, épouse GARCIA MORALES demeurant 9 rue du Grand Bé, 78180 Montigny le Bretonneux
- 20) **TELLIER Viviane** demeurant 16 rue du Grand Bé, 78180 Montigny le Bretonneux

Ayant pour avocat :

Maître Michelle DERVIEUX
Membre de la SELARL MBD AVOCATS
Avocat au Barreau de Versailles - Case 276
4 rue Jean Houdon, 78000 VERSAILLES
Tél : 01 30 21 63 00
mdervieux@room-avocats.com

DEMANDEURS

CONTRE :

L'arrêté n° PC 78423 25 0006 du 29 octobre 2025 par lequel le Maire de la commune de Montigny le Bretonneux a accordé un permis de construire à la SCCV European Homes 237 suivant demande du 30 avril 2025

Et, ensemble,

La décision implicite de rejet intervenue le 26 février 2026 suivant recours gracieux daté du 23 décembre 2025 par lequel le Maire de la commune a refusé de retirer l'arrêté du 29 octobre 2025 octroyant le permis de construire n°PC 78423 25 0006

En présence de : **SCCV European Homes 237**, dont le siège social est sis 10-12 place Vendôme, 75 001 Paris.

A l'attention de Mesdames, Messieurs les juges du Tribunal administratif

I- EXPOSE DES FAITS

L'Association syndicale libre Le Manet Résidence regroupe plusieurs dizaines de maisons mitoyennes et individuelles dans les rues du Grand Bé, rue de Saint Malo, rue de la Grande Brière, rue de Belle-Ile et rue de Chateaubriand situées à proximité de l'avenue du Manet, dans la commune de Montigny le Bretonneux.

Le 30 avril 2025, la SCCV European Homes 237 a déposé une demande de permis de construire pour la construction de 41 logements répartis en deux immeubles de logement collectifs sur le terrain sis 41-43 avenue du Manet, 78180 Montigny le Bretonneux correspondant aux parcelles cadastrées AY4 et AY5 pour la création d'une surface plancher de 2658m².

1 demande de PC

Par un arrêté du 29 octobre 2025, le Maire de la commune de Montigny le Bretonneux a accordé l'autorisation d'urbanisme pour le projet.

2 arrêté de PC 29 10 2025

Un recours gracieux a été introduit le 23 décembre 2025 afin de demander le retrait de cette autorisation d'urbanisme.

3 Recours gracieux 23 12 2025

Ce recours a été notifié au pétitionnaire et à la communauté d'agglomérations compte tenu de la critique incidente du Plan local d'urbanisme intercommunal.

4 Notification Pétitionnaire

5 Notification Communauté d'agglomération

Une décision implicite de rejet est intervenue le 26 février 2026, par laquelle le Maire de la commune a refusé de retirer le permis de construire du 29 octobre 2025.

Les riverains et l'ASL du Manet entendent introduire le présent recours afin de demander l'annulation de l'arrêté litigieux.

C'est en l'état que l'affaire se présente.

II- DISCUSSION

A- Sur la recevabilité de la requête

A – 1 Sur les délais de recours

En droit,

L'article R.421-1 du Code de justice administrative dispose que :

« La juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée.

L'article R. 421-5 du Code de justice administrative mentionne que :

« Les délais de recours contre une décision administrative ne sont opposables qu'à la condition d'avoir été mentionnés, ainsi que les voies de recours, dans la notification de la décision ».

L'article L.411-2 du Code des relations entre le public et l'administration prévoit que :

« Toute décision administrative peut faire l'objet, dans le délai imparti pour l'introduction d'un recours contentieux, d'un recours gracieux ou hiérarchique qui interrompt le cours de ce délai.

Lorsque dans le délai initial du recours contentieux ouvert à l'encontre de la décision, sont exercés contre cette décision un recours gracieux et un recours hiérarchique, le délai du recours contentieux, prorogé par l'exercice de ces recours administratifs, ne recommence à courir à l'égard de la décision initiale que lorsqu'ils ont été l'un et l'autre rejetés. »

Concernant plus spécialement les décisions d'urbanisme, l'article A424-15 du Code de l'urbanisme dispose que :

« L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R. 424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. »

L'article A424-17 du même code prévoit que :

« Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

" Droit de recours :

" Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

" Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme). " »

Enfin l'article A424-18 précise que :

« Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. »

La lecture combinée des articles susmentionnés implique, comme l'indique la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, que c'est bien l'affichage de l'autorisation d'urbanisme dans les formes prescrites qui fait courir le délai de recours de deux mois à son encontre.

En l'espèce,

L'arrêté dont le retrait est demandé a été adopté le 29 octobre 2025. Le panneau d'affichage a été apposé postérieurement à cette date.

Le recours gracieux pouvait donc être introduit jusqu'au 29 décembre 2025, *a minima*.

Il a été introduit le 23 décembre 2025 et reçu le 26 décembre 2025 par la commune.

3 Recours gracieux 23 12 2025

Par son silence gardé, le maire a pris une décision de rejet du recours le 26 février 2026. Le délai de recours contentieux est donc ouvert jusqu'au 26 avril 2026

En conséquence, les demandeurs sont parfaitement recevables en leur présente demande.

A – 2 Sur l'intérêt à agir des demandeurs

- Sur l'intérêt à agir de l'Association syndicale libre

En droit,

Le juge administratif admet depuis longtemps la recevabilité d'une Association syndicale libre en raison de son intérêt à agir contre un arrêté de permis de construire :

« Considérant que l'association syndicale du lotissement de Bel-Air doit, pour réaliser le but fixe par ses statuts, veiller au respect du cahier des charges dudit lotissement ; qu'ainsi, c'est à bon droit que le tribunal administratif a jugé qu'elle avait intérêt à l'annulation du permis de construire et était recevable à intervenir à l'appui de la demande du sieur x... ; » (CE 3 / 6 SSR, du 26 mars 1971, n°78753, Lebon).

Il résulte de cet arrêt que l'action d'une ASL en contestation d'un permis de construire est recevable.

Par un arrêt de 2010, le Conseil d'Etat a jugé que :

« il ressort des statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOTISSEMENT BEAUPRE qu'elle a pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ainsi que de veiller au respect des règles du lotissement et de répartir les dépenses d'entretien et de gestion entre ses membres ; que nonobstant la circonstance que ses statuts et le règlement du lotissement prévoient que l'association est propriétaire des terrains et équipements communs, elle ne justifie pas d'un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation du permis de construire accordé à la SARL L'Homme de Pierre , dès lors que ce permis n'affecte pas les parties communes du lotissement et qu'aucune stipulation de ses statuts ne lui donne pour objet de défendre

les intérêts collectifs de ses membres ; » (CE, 1ère et 6ème sous-sections réunies, 01/04/2010, n°331380)

Il résulte de cet arrêt, par une lecture a contrario, que l'action d'une ASL contre un permis de construire accordé à un tiers est recevable également lorsque les parties communes affectées aux membres de l'ASL sont affectées par le permis de construire.

En l'espèce,

Aux termes des statuts de l'ASL, cette dernière a pour objet de défendre les intérêts de ses membres, ce qui l'habilite à agir en défense des intérêts des riverains membres.

6 Statuts de l'ASL

Aux termes du Règlement de l'ASL, les parcelles n° 273, 278, 416, 430, 533, 544, 546, 547, 548 et 553 sont des parties communes, ainsi que les voies de dessertes. Ces parcelles constituant des équipements communs consistent notamment en des espaces verts, des espaces boisés, des espaces de stationnement ou encore des Allées de circulation.

De sorte que ces parties communes aux membres de l'ASL seront inévitablement affectées par le projet de construction puisque les occupants des deux immeubles seront amenés à y circuler, emprunter ou utiliser ces espaces soit pour accéder aux bâtiments soit comme espace de loisirs extérieurs. De fait, il sera impossible à l'ASL de contrôler de l'accès aux espaces dont elle est propriétaires.

En conséquence de ce qui précède, l'ASL dispose d'un intérêt à agir contre le permis de construire contesté.

- Sur l'intérêt à agir des riverains

Les riverains demandeurs au présent recours résident

- rue de la Grande Brière
- rue Chateaubriand
- rue du Grand Bé
- rue de Saint Malo
- allée de Belle Ile

En droit,

L'article L. 600-1-2 du Code de l'urbanisme dispose que :

« 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 »

Leur qualité de voisin immédiat du projet, leur confère un intérêt à agir évident comme l'a jugé le Conseil d'Etat :

« 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. » (CE, 24 février 2021, n° 432096).

Dans un récent arrêt, le Conseil d'Etat a jugé que :

« Il résulte de ces dispositions [L. 600-1-2] 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. » (CE, 6ème - 5ème chambres réunies, 18/07/2025, n°493643).

Il résulte de ces éléments que les voisins immédiats du projet bénéficient d'une présomption d'intérêt à agir d'une part ; et d'autre part que les voisins du projet doivent faire état d'une atteinte susceptible de porter atteinte à leur condition d'utilisation, de jouissance et d'occupation de leur bien, sans avoir à prouver que cette atteinte soit certaine.

En l'espèce, il faut distinguer deux catégories de riverains.

En premier lieu,

DOUGMANE Abdellazize
FONTAINE Sylvia
GUILLOT Cécile épouse MARTIN
HANSER Denis
HUET Aurélie épouse VEILLAS
BERGMANN Hubert
CHOUETTE Sophie
TELLIER Viviane

sont voisins immédiats du projet et bénéficient donc d'une présomption d'intérêt à agir.



Maison des riverains voisins immédiats du projet

Terrain d'assiette du projet

Monsieur DOUGMANE Abdellazize, Madame FONTAINE Sylvia, Madame GUILLOT Cécile épouse MARTIN, Monsieur HANSER Denis, Madame HUET Aurélie épouse VEILLAS, Monsieur BERGMANN Hubert, Madame CHOUETTE Sophie et Madame TELLIER Viviane résident face au projet, de sorte que le bâtiment n°1 s'élèvera directement face leur maison.

Ces riverains vont subir un préjudice important puisque la rue Grand Bé qui dessert leur maison sera également la seule voie d'accès aux 41 logements des immeubles projetés. Ainsi, l'augmentation de la circulation sur cette voie de moins de 5 mètres de large, qui constitue l'accès direct à leurs maisons sera encombrée, de sorte que l'accès des riverains à leur bien sera affecté. De plus, ces derniers feront immédiatement face à un immeuble de type R+3 culminant à près de 14 mètres de haut, ce qui ne manquera pas de leur causer une perte d'ensoleillement et des vues directes sur leurs maisons.

De plus ils seront affectés puisque le nombre de place de stationnement dans la rue est adaptée aux nombres de riverains existants. Or, la création de 41 nouveaux logements accessibles uniquement depuis cette rue va entraîner une suroccupation et une surutilisation de ces places de stationnement, rendant impossible le stationnement sur les places situées devant leurs maisons.

En conséquence, ces derniers présentent un intérêt à agir et sont donc recevables à contester le permis de construire.

En second lieu, les autres riverains Madame BACQUIAS Corinne, Monsieur CEBELIEU Gilles, Monsieur BUSSON Corentin, Monsieur CUSTODIO guillaume, Monsieur DECHAMPS Bruno, Monsieur DELESCLUSE Cédric, Monsieur JEHN Guillaume, Monsieur LAGRANGE Tanguy, Monsieur LE BRIS Rolland, Madame SZALATA Aurélie épouse GARCIA MORALES et Monsieur ROZE Christian seront également affectés par ce projet puisque, s'ils ne sont pas voisins immédiats, ils demeurent voisins du projet de sorte que les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien sera nécessairement affectées par la construction projetée.

A titre d'exemple, Monsieur Tanguy LAGRANGE réside 3 rue du Grand Bé, soit à moins de 12 mètres du terrain objet du permis construire.



Ces riverains auront une visibilité sur deux immeubles de 14 mètres de haut, alors même qu'ils ont choisi d'acquérir dans une zone pavillonnaire sans immeuble de logements collectif à proximité. La construction de ces deux barres d'immeuble portera atteinte à leur environnement ainsi qu'à leur condition d'occupation, d'utilisation et de jouissance de leurs maisons respectives, puisque les nuisances attachées à la création de 41 logements dans une zone pavillonnaire constituée en ASL sont évidentes.

Leur intérêt à agir ne fait aucun doute.

B- Sur l'illégalité externe de l'arrêté de refus d'autorisation d'urbanisme

Sur l'incompétence de l'auteur

En droit,

L'article L. 2122-18 du Code général des collectivités territoriales dispose que :

« Le maire est seul chargé de l'administration, mais il peut, sous sa surveillance et sa responsabilité, déléguer par arrêté une partie de ses fonctions à un ou plusieurs de ses adjoints et à des membres du conseil municipal. (...) »

L'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme prévoit à son avant dernier alinéa que :

« Pour l'instruction des dossiers d'autorisations ou de déclarations prévus au présent titre, le maire ou, s'il est compétent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes. »

En l'espèce,

L'arrêté litigieux a été pris par Lorrain MERCKAERT, pour le compte du premier adjoint au Maire.

D'une part, il n'est fait aucune mention de la délégation dont bénéficie le premier adjoint, Madame Catherine BASTONI, de la part du Maire l'autorisant à signer les arrêtés de permis de construire.

Et d'autre part, l'arrêté ne porte aucune mention de la délégation de signature dont serait bénéficiaire le signataire effectif de l'acte, Monsieur MERCKAERT.

Or, l'acte donnant habilitation au signataire pour signer les arrêtés doit être visé sous peine de constituer un vice affectant l'acte pris. La requête est donc bien fondée.

Sur les lacunes de l'arrêté de permis de construire

En premier lieu, l'arrêté omet de mentionner dans les voies et délais de recours, le point de départ de ce délai pour les tiers. A aucun moment, il n'est mentionné que c'est l'affichage qui fait courir ce délai et non la notification comme indiqué.

En deuxième lieu, l'arrêté de permis de construire omet de mentionner les références de la parcelle cadastrale sur laquelle est prévu le projet, de même qu'il s'abstient de mentionner la zone dans laquelle le projet s'inscrit.

Ces manquements fautifs ne permettent pas aux riverains de contrôler la bonne application du PLUi au projet, alors même qu'un tel arrêté doit être complet et comprendre tous les éléments utiles à la détermination des règles applicables.

En troisième lieu, l'arrêté présente un vice dans sa motivation puisqu'elle ne fait aucune mention du projet. La motivation qui s'entend en fait et en droit doit permettre de confronter un état

juridique avec des éléments de fait. Cette confrontation participant d'une œuvre de clarté de l'acte administratif.

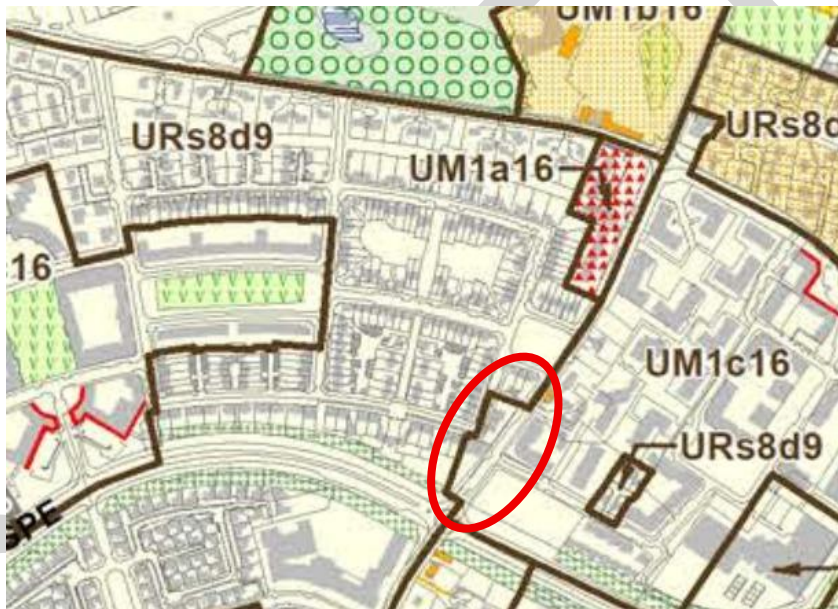
En l'espèce, il n'est fait mention d'aucun élément de faits, permettant d'établir en quoi les visas s'appliqueraient à la présente situation.

De sorte qu'un vice affecte l'arrêté dont l'annulation est demandée.

C- Sur l'illégalité interne de l'arrêté de refus d'autorisation d'urbanisme

L'arrêté contesté s'abstient de mentionner la zone du PLUi dans laquelle se trouve l'assiette du projet, de sorte qu'il ne permet pas d'identifier immédiatement les règles d'urbanisme applicables.

Après recherches, il apparaît que le terrain se situe en **zone UM1c16** du PLUi, pour être enclavé dans la zone Urs8d9.



A ce stade, il faut mettre en évidence le caractère peu lisible du zonage et des dispositions applicables.

D'après le mode d'emploi du PLUi, la zone UM1c16 prévoit des contraintes et obligations méconnues par le projet.

7 PLUi

Sur la méconnaissance de l'article U7.3 sur l'implantation des constructions dans le secteur régi par l'indice 1

En droit,

L'article U7.3.2 dispose que

« Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)
- Soit en retrait »

L'article U7.3.2 précise que :

« Pour les constructions qui ne s'implantent pas en limite séparative :

- Les constructions dont la hauteur de façade est inférieure ou égale à 10 mètres doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres minimum des limites séparatives ;
- Les constructions dont la hauteur de façade est supérieure à 10 mètres doivent être implantée en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives. »

Il résulte de ces dispositions une alternative possible entre l'implantation en limite séparative et l'implantation en retrait qui relève, après analyse de la zone concernée, de la libre appréciation du Maire.

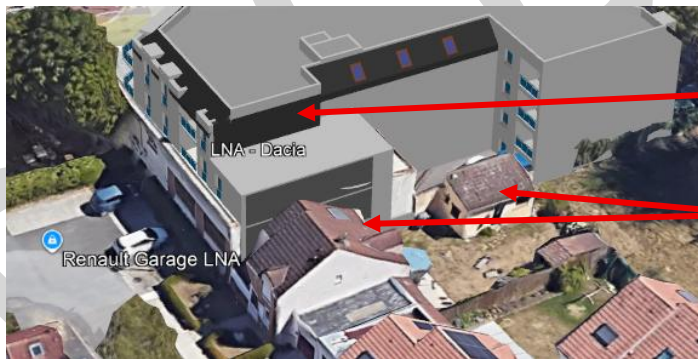
En l'espèce,

Le service instructeur doit apprécier *in concreto* la capacité d'implantation de la construction sur une limite séparative, afin d'adapter le projet à la réalité du terrain, des avoisinants et du contexte urbain.

En l'espèce, la commune n'a pas pris en compte la réalité du terrain puisqu'elle a autorisé l'implantation du Bâtiment 1 sur la limite séparative sur laquelle est déjà implantée une maison.

Il faut indiquer qu'aucun plan de masse ne mentionne la présence de la maison située 1 rue du Grand Bé.

De plus, la vue présentant l'insertion du projet dans l'environnement s'arrête à la limite séparative, étonnamment, de sorte que la maison mitoyenne n'apparaît pas.



Bâtiment 1

Maison mitoyenne 1
rue du grand bé

*Vue graphique de
l'implantation générée
d'après les Plans*

L'implantation sur la limite séparative, même si elle n'est pas prohibée par le PLUi, doit faire l'objet d'une appréciation *in concreto* du service instructeur, au surplus lorsque l'implantation en recul est autorisée.

Il apparaît que la seule mention de la maison située sur la même limite séparative soit dans le plan PC-05-B – Plan clôture.

8 Plan PC 05

De plus, un retrait était rendu indispensable au regard des zones du PLUi dans laquelle se trouve le projet mais aussi les constructions mitoyennes.

En effet, les deux parcelles sont enclavées au sein d'une zone pavillonnaire avec des contraintes de constructions différentes puisque les hauteurs des constructions autorisées sont beaucoup moins importantes, au regard de l'identité pavillonnaire du quartier.

Ainsi, dans l'objectif d'une bonne cohabitation de deux zones du PLUi et de la cohérence nécessaire de chaque zone, il était indispensable d'implanter le projet avec un recul par rapport à la limite séparative Est de la parcelle AY5.

Les demandeurs sont donc bien fondés à demander l'annulation de l'arrêté contesté.

Sur la méconnaissance de l'article U9 du PLU relatif à l'emprise au sol

En droit,

L'article U9 du PLUi dispose que :

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant.

Indices	Emprise au sol maximale des constructions*
« a »	Non réglementée
« b »	80% de la surface du terrain*
« c »	60% de la surface du terrain*
« d »	50% de la surface du terrain*
« e »	40% de la surface du terrain*
« f »	30% de la surface du terrain*

7 PLUi

Pour les constructions se trouvant dans une zone dans l'indice est C, l'emprise au sol est limitée à 60% de la superficie totale du terrain.

En l'espèce,

Le terrain est classé en zone UM1c16, l'indice d'emprise au sol C limite donc les constructions à 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Le terrain présente une superficie de 1587 m² d'après la Notice du dossier de permis de construire.

Ce qui limite l'emprise des constructions possibles à 952 m² maximum. Pour aboutir à 635 m² d'espace libre.

Or, le projet prévoit une emprise au sol supérieure à cette limite. Même si le certificat de demande de permis de construire indique que l'emprise au sol sera de 952 m², il faut relever que les calculs d'emprise réalisés à l'aide des mesures figurant sur le plan PC-02 font apparaître un dépassement. Ce dépassement est confirmé par les éléments de la Notice qui mentionne que les espaces de pleine terre représentent 327m² du terrain, soit la totalité de l'espace non construit (l'exception du passage piéton en dalle entre les deux bâtiments et de l'enclave au sein du bâtiment 1).

Ce qui aboutit à un dépassement de près de 200 m², étant rappelé que les débords et les terrasses constituent une emprise en sol.

Il en résulte que le projet ne respecte pas les dispositions du PLUi susvisées.

Sur la méconnaissance des dispositions de l'article U11 du PLUi relatif à l'aspect extérieur

En droit,

L'article U11.1 disposent que :

« 11.1.1 Tout projet ne s'intégrant pas dans son contexte urbain ou niant la structure paysagère et l'organisation du quartier dans lequel il se trouve pourra être refusé.

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades*.

11.1.2 Les constructions* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain* et non l'inverse. »

L'article R*431-8 du Code de l'urbanisme dispose que :

« 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 ; »

En l'espèce,

Au regard de l'environnement dans lequel le projet est prévu, il est évident qu'il ne « s'intègre pas dans le contexte urbain » ni dans « l'organisation du quartier », de sorte que le projet aurait dû être refusé.

En effet, comme indiqué, le projet de construction porte sur deux immeubles de logement collectifs de 14 mètres de hauteur prévus pour s'insérer dans une zone pavillonnaire constituée en ASL.

L'implantation de deux immeubles tels que ceux projetés, en mitoyenneté directe d'un pavillon de type R+C pose un important problème de proportion, d'harmonie urbaine et de respect de l'identité du quartier.

Il y a tout lieu de croire que le pétitionnaire est conscient de cette situation puisqu'il s'est abstenu de produire des plans illustrant l'insertion du projet de son environnement.

En effet, en méconnaissance des dispositions de l'article R*431-8 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire n'a pas produit de plan ou de document illustrant la présence des constructions

avoisinentes, de sorte que sur aucun plan n'est mentionné que le bâtiment 1 sera mitoyen de d'une maison, faisant partie de l'ASL.

Cette lacune, en plus de manifester une violation des dispositions de l'article du code de l'urbanisme susvisé, constitue un manquement aux obligations du PLUi en ce qu'il contraint les projets à s'intégrer dans le contexte urbain et leur interdit de nier les caractéristiques du quartier.

En l'espèce, le projet nie, de manière manifeste ces caractéristiques et vient rompre l'harmonie des constructions préexistantes, puisqu'il ne s'intègre pas dans le contexte urbain. Cet élément ne pourra être source d'étonnement puisque l'ensemble des habitations de ce quartier sont membres d'une ASL, de sorte que son caractère pavillonnaire est notoire.

D- Incomplétude du dossier de permis de construire

En droit,

L'article R*431-36 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le dossier joint à la déclaration comprend :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) Un plan de masse coté dans les trois dimensions lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante ;
- c) Une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées et si le projet a pour effet de modifier celui-ci ; (...)

L'article R*431-8 du Code de l'urbanisme dispose que :

« 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 ; »

L'article L.423-1 du même code prévoit que :

« [L]es demandes de permis de construire (...) sont présentées et instruites (...).

Le dossier joint à ces demandes et déclarations ne peut comprendre que les pièces nécessaires à la vérification du respect du droit de l'Union européenne, des règles relatives à l'utilisation des sols et à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions et à l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords ainsi que des dispositions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ou relevant d'une autre législation dans les cas prévus au chapitre V du présent titre. (...)

En l'espèce,

Comme cela a été indiqué *supra*, le dossier de demande omet de mentionner ou de faire état de l'insertion du projet dans son environnement immédiat.

De sorte que le service instructeur n'a pas été en mesure d'apprécier cette insertion notamment au regard de l'implantation prévue en mitoyenneté d'une maison.

Comme indiqué *supra*, il est étonnant que les plans et visuels obligatoires portant sur l'insertion du projet dans son environnement s'arrêtent aux limites séparatives de la parcelle AY5.

De sorte que les services instructeurs n'ont pas été en mesure de déterminer si le projet s'intégrait « dans le contexte urbain ou [s'il] niait l'organisation du quartier » conformément aux prescriptions de l'article U11 du PLUi.

Si les plans et visuels du dossier de demande de permis avaient été conformes, il est évident que le service instructeur aurait fait usage de l'alternative autorisée par l'article U7.3 du PLUi autorisant expressément une implantation en retrait de la limite séparative d'au moins 5 mètres, eu égard à la hauteur de 14 mètres de l'immeuble prévu.

Il en résulte que l'arrêté est entaché d'illégalité.

E- L'illégalité par voie d'exception du PLUi en ce qu'il a classé les parcelles ay4 et ay5 en zone um1c16

En droit,

La jurisprudence a admis la possibilité d'invoquer, par la voie de l'exception, l'illégalité du plan local d'urbanisme.

Ainsi, le Conseil d'Etat a jugé que les exceptions d'illégalité de fond pouvaient être soulevées à tout moment :

« Après l'expiration du délai de recours contentieux, une telle contestation peut être formée par voie d'exception à l'appui de conclusions dirigées contre une décision administrative ultérieure prise pour l'application de l'acte réglementaire ou dont ce dernier constitue la base légale. » (CE, 18 mai 2018, n°414583).

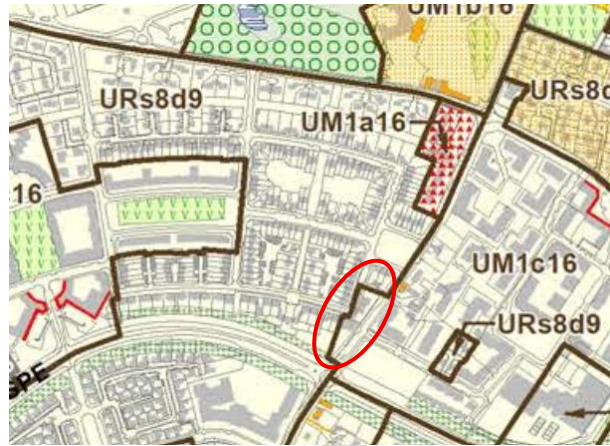
A titre d'exemple, concernant le classement d'une parcelle, dans un arrêt du 18 juin 2007 (n°04BX00030), la Cour administrative d'appel de BORDEAUX a considéré que :

« Que, toutefois, ce classement est entaché, ainsi que le reconnaît expressément la commune, d'inexactitude matérielle ; que, dès lors, M. X est fondé à invoquer, par la voie de l'exception, l'illégalité du plan d'occupation des sols en tant qu'il procède au classement du terrain litigieux en espace boisé au sens des dispositions précitées de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme ; que, par suite, le maire de la commune de Saint-Denis d'Oléron ne pouvait se fonder sur les dispositions du plan d'occupation des sols portant classement de ce terrain en espace boisé pour refuser l'autorisation demandée par M. X ; »

En l'espèce,

Comme cela a été évoqué *supra*, les deux parcelles concernées par le projet cadastrées AY4 et AY5 relèvent de la zone UM1C16 du PLUi.

Elles sont enclavées au sein de la zone URs8d9.



Or le classement de ces deux parcelles dans cette zone UM1c16 relève d'une erreur manifeste d'appréciation puisque l'avenue du Manet qui sépare des deux zones résidentielles, vient tracer une ligne entre la zone URs8d9 dont le tissu est pavillonnaire et la zone UM1c16 dont le tissu est composé d'immeubles de logement collectifs.

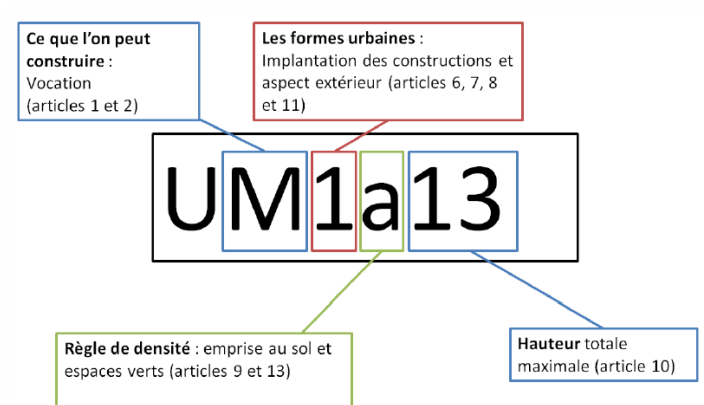
Le classement de ces deux parcelles AY4 et AY5 dans la zone UM1c16 relève donc d'une erreur manifeste d'appréciation puisqu'elles sont enclavées dans une zone composée uniquement de pavillons, constitués en plusieurs ASL permettant la gestion des parties communes.

De plus, en ayant autorisé que l'accès au projet se fasse par la rue du Grand Bé, cela aboutit à reporter dans la zone URs8d9 les nuisances autorisées et prévues pour la zone UM1c16, de sorte que le classement et le projet sont illégaux.

A l'évidence, l'organe délibérant de la communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines (CASQY) a commis une erreur dans le classement de ces parcelles en y autorisant des constructions différentes de toutes celles déjà existantes de sorte que l'identité et l'organisation urbaines du quartier seraient dénaturées par un projet d'immeubles de logement collectifs, tels qu'ils existent de l'autre côté de l'avenue du Manet.

Il faut également critiquer le caractère peu lisible de la nomenclature opérée par le PLUi. Dès lors qu'un tel document doit prévoir un mode d'emploi pour la lecture de la réglementation applicable, il est manifeste que sa lisibilité par les administrés n'est pas garantie, en méconnaissance du principe de clarté des actes administratifs.

En l'espèce, le PLUi précise que :



Une telle nomenclature ne permet pas de saisir la réglementation applicable aux constructions.

F- Sur les dispositions de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative

Ces dispositions prévoient que :

« Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Les parties peuvent produire les justificatifs des sommes qu'elles demandent et le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation. »

En l'espèce,

Il ne serait pas équitable de laisser à la charge des requérants les frais qu'ils ont été contraints d'exposer dans le cadre de la présente procédure. En conséquence, il est demandé à ce que la commune soit condamnée à leur régler collectivement la somme de 2500 euros.

PAR CES MOTIFS

Et tous autres à produire, suppléer ou déduire, même d'office

Vu les articles R.421-1, R.421-5 et l'article L. 761-1 du Code de justice administrative

Vu l'article L.411-2 du Code des relations entre le public et l'administration

Vu les articles L.423-1, L. 600-1-2, R*431-8, A424-15, A424-17, A424-18, R*431-36 et R*431-8 du Code de l'urbanisme

Vu la jurisprudence,

Vu les pièces versées au débat,

Il est demandé au Tribunal administratif de :

- **ANNULER l'arrêté n° PC 78423 25 0006 du 29 octobre 2025** par lequel le Maire de la commune de Montigny le Bretonneux a accordé un permis de construire à la SCCV European Homes 237 suivant demande du 30 avril 2025

Et, ensemble,

- **ANNULER la décision implicite de rejet intervenue le 26 février 2026** suivant recours gracieux daté du 23 décembre 2025 par lequel le Maire de la commune a refusé de retirer l'arrêté du 29 octobre 2025 octroyant le permis de construire n°PC 78423 25 0006

- **CONDAMNER** la commune de Montigny le Bretonneux à verser collectivement la somme de 2000 euros à :

L'association syndicale libre Le Manet Résidence, dont le siège est sis 29 rue de la grande Brière, 78180 Montigny le Bretonneux, représenté par son président en exercice, BACQUIAS Corinne demeurant 3 rue de la Grande Brière,

BERGMANN Hubert demeurant 3 rue Chateaubriand,

BUSSON Corentin, 27 rue de la Grande Brière

CEBELIEU Gilles demeurant 11 rue du Grand Bé

CHOUETTE Sophie demeurant 5 rue Chateaubriand

CUSTODIO guillaume demeurant 8 Allée de Belle Ile

DECHAMPS Bruno demeurant 7 rue de la Grande Brière

DELESCLUSE Cédric demeurant 29 rue de Saint Malo

DOUGMANE Abdellazize demeurant 10 rue du Grand Bé

FONTAINE Sylvia demeurant 10 rue du Grand Bé

GUILLOT Cécile, épouse MARTIN demeurant 8 rue du Grand Bé

HANSER Denis demeurant 14 rue du Grand Bé

HUET Aurélie, épouse VEILLAS demeurant 12 rue du Grand Bé

JEHN Guillaume demeurant 27 rue de Saint Malo

LAGRANGE Tanguy demeurant 3 rue du Grand Bé

LE BRIS Rolland 1 rue de la Grande Brière
ROZE Christian demeurant 29 rue de la Grande Brière
SZALATA Aurélie, épouse GARCIA MORALES demeurant 9 rue du Grand Bé
TELLIER Viviane demeurant 16 rue du Grand Bé

au titre de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative, ainsi qu'aux entiers dépens

Sous toutes réserves

Liste des pièces :

- 1 demande de PC
- 2 arrêté de PC 29 10 2025
- 3 Recours gracieux 23 12 2025
- 4 Notification Pétitionnaire
- 5 Notification Communauté d'agglomération
- 6 Statuts de l'ASL
- 7 PLUi