

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES**

cbl

N° 1900030

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. ET Mme

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme
Rapporteur

Le tribunal administratif de Versailles

(4^{ème} chambre)

Mme
Rapporteur public

Audience du 16 septembre 2019

Lecture du 30 septembre 2019

68-02-04-02

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés les _____ et _____ 2019, ainsi qu'un mémoire non communiqué enregistré le _____ 2019, M. _____ et Mme _____ représentés par Me _____, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du _____ 2018 par lequel le maire de la commune de _____ a délivré à la S _____ un permis d'aménager un lotissement composé de 11 lots, dont 10 à bâtir, situés _____ ;

2°) de mettre à la charge solidaire de la commune de _____ et de la S _____ la somme de _____ euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que l'arrêté attaqué :

- a été signé par une autorité incompétente ;
- méconnaît les dispositions générales du plan local d'urbanisme dès lors que le permis ne fait aucune allusion au respect de ces dispositions ;
- méconnaît l'article UA _____ du plan local d'urbanisme dès lors que le dossier de permis n'indique pas de façon précise la destination des bâtiments concernant le lot 11 et qu'il ne peut ainsi être exclu que ceux-ci aient un usage d'artisanat ou d'entrepôt ;
- méconnaît l'article UA _____ du plan local d'urbanisme dès lors qu'il prévoit la démolition de _____ monumental _____ qui constitue un édifice remarquable au sens

du code de l'urbanisme ; en outre, s'agissant du lot 11, s'il devait s'agir d'une installation classée, rien dans l'arrêté ne vient en limiter le bénéfice aux habitants de la zone conformément à ces dispositions ; il est également possible de s'interroger sur la compatibilité de l'aménagement du lot 11 avec le milieu environnant qui sera consacré à l'habitation ; par ailleurs, l'article UA exige que l'éventuelle implantation d'une installation classée évite pollutions, nuisances ou dangers, ce qui non seulement n'est pas démontré en l'espèce, mais encore sera à coup sûr avéré si un artisanat ou commerce polluant phoniquement ou olfactivement devait investir le lot n°11 ; enfin, l'arrêté ne rappelle aucune des prescriptions de l'avis de l'ABF et n'est donc pas conforme ;

- méconnaît l'article UA du plan local d'urbanisme dès lors que le permis d'aménager a été accordé sans qu'il soit justifié de l'acquisition définitive de cette servitude de passage par acte authentique ou par voie judiciaire ; par ailleurs, la voirie créée se termine en impasse sans que soit prévue une quelconque aire de retournement ;

- autorise une dérogation injustifiée à l'article UA du plan local d'urbanisme dès lors que le linéaire des façades ultérieurement construites sur les lots 2 à 7 inclus dépassera 12 mètres sans être scindés ;

- méconnaît l'article UA du plan local d'urbanisme dès lors le permis d'aménager autorisera le pétitionnaire à démolir des constructions anciennes présentant un intérêt architectural ou patrimonial en bon état de conservation ou de réhabilitation, soit en l'espèce monumental qui figure sur la parcelle ;

- méconnaît l'article UA du plan local d'urbanisme dès lors que 17 emplacements de stationnement seront réservés au lot 11, à cela près toutefois qu'ils en seront distants d'une centaine de mètres, d'accès compliqué par la rue et que, dans ces conditions, il est clair que les usagers dudit lot n°11 préféreront encombrer la rue où le stationnement est déjà compté ; compte tenu par ailleurs de l'imprécision du dossier concernant « l'activité » qui serait exercée sur le lot 11, rien ne permet de penser que ces places de stationnement seront suffisantes ;

- méconnaît l'article UA du plan local d'urbanisme dès lors que les plantations existantes ne seront pas conservées et que seront plantés des fruitiers en guise « d'essences locales » ; il n'est pas indiqué qu'un engazonnement des aires de stationnement aura lieu ;

- a des conséquences sur la faune locale qui n'ont pas été prises en compte par l'administration.

Par deux mémoires en défense enregistrés les et 2019, la commune de conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge des requérants la somme de euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient :

- que la requête est irrecevable dès lors que les requérants ne justifient pas de leur intérêt pour agir et que leur requête est tardive ;
- qu'aucun des moyens soulevés par les requérants n'est fondé.

Par deux mémoires en défense enregistrés les et 2019, la société représentée par Me Cerda, conclut, dans le dernier état de ses écritures, au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge des requérants la somme de euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient :

- que la requête est irrecevable dès lors que les requérants n'ont pas produit l'un des documents prévus à l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme, ne justifient pas de leur intérêt pour agir et que leur requête est tardive ;
- qu'aucun des moyens soulevés par les requérants n'est fondé.

Par courrier du _____ 2019, les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-11-1 du code de justice administrative, de ce que l'affaire était susceptible d'être appelée à une audience entre septembre et octobre 2019 et de ce qu'une clôture d'instruction à effet immédiat pourrait intervenir à partir du _____

Un avis d'audience, valant clôture immédiate de l'instruction en application des dispositions des articles R. 613-1 et R. 611-11-1 du code de justice administrative, a été émis le _____ 2019.

Vu les autres pièces du dossier.

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 Mme _____ rapporteur ;
- les conclusions de Mme _____ rapporteur public ;
- et les observations de Me _____ pour les requérants.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du _____ 2018, le maire de la commune _____ a délivré à la S _____ un permis d'aménager un lotissement comprenant 11 lots, dont 10 à construire, ainsi que l'autorisation de démolir une _____ deux abris et un _____ sur les parcelles cadastrées section _____ n° _____ situées _____ Par la présente requête, M. et Mme _____ voisins immédiats du projet, demandent l'annulation de cet arrêté.

Sur la légalité du permis d'aménager :

2. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que M. _____ 1^{er} adjoint délégué à l'urbanisme et au tourisme, a reçu du maire _____, par arrêté _____ en date du _____, régulièrement publié, délégation de fonction et de signature pour les divers « documents ayant trait au droit du sol ». Par suite, M. et Mme _____ ne sont pas fondés à soutenir que l'arrêté attaqué a été signé par une autorité incompétente.

3. En deuxième lieu, contrairement à ce que soutiennent les requérants, l'arrêté contesté reprend en son article 2 l'intégralité des prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France. Le moyen tiré de ce que l'arrêté en cause ne respecterait pas ces prescriptions doit donc être écarté comme manquant en fait.

4. En troisième lieu, si M. et Mme [redacted] soutiennent que l'acte attaqué méconnaît les dispositions générales du plan local d'urbanisme, ce moyen n'est pas assorti des précisions permettant d'en apprécier le bien-fondé.

5. En quatrième lieu, il résulte des dispositions du code de l'urbanisme que les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière. Il appartient, en conséquence, à l'autorité compétente de refuser le permis d'aménager sollicité ou de s'opposer à la déclaration préalable notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, un projet de lotissement permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises.

6. En l'espèce, il ressort de la notice de présentation du projet qu'outre 10 lots destinés à l'habitation, il est envisagé, pour le lot 11, une réhabilitation de [redacted] avec pour objectif d'y accueillir des activités de type restauration, commerces de proximité et bureaux professionnels. Au stade du permis d'aménager, aucun élément du dossier ne permet de considérer que le projet autorise l'implantation de constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat en méconnaissance des dispositions de l'article UA [redacted] du règlement du plan local d'urbanisme de la commune [redacted] qui interdisent ce type d'occupation des sols. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions doit être écarté.

7. En cinquième lieu, il ne ressort aucunement des pièces du dossier que le projet de lotissement ait trait à une installation classée. Par suite, le moyen invoqué tiré de la méconnaissance de l'article UA [redacted] du règlement du plan local d'urbanisme relatif à de telles installations est inopérant. Par ailleurs, si M. et Mme [redacted] soutiennent que le projet prévoit la démolition de [redacted] monumental [redacted] comme édifice remarquable au sens du code de l'urbanisme, les défendeurs font valoir sans être sérieusement contestés que seul le [redacted] est identifié comme bâtiment remarquable et non [redacted] de construction bien plus récente, qui y est accolé. Enfin, si les requérants font valoir qu'il est également possible de s'interroger sur la compatibilité de l'aménagement du lot 11 avec le milieu environnant qui sera consacré à l'habitation, ils n'assortissent cette branche du moyen d'aucune précision permettant d'en apprécier le bien-fondé. Il s'ensuit que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UA [redacted] u plan [redacted] local d'urbanisme doit être écarté.

8. En sixième lieu, il ressort des pièces du dossier que le permis d'aménager prévoit une servitude de passage desservant l'ensemble des lots ainsi qu'une aire de retournement de sa voie en impasse conformément aux dispositions de l'article UA [redacted] du règlement du plan local d'urbanisme de la commune [redacted]. Par ailleurs, en l'espèce, les parcelles objet du lotissement appartiennent, au stade du permis d'aménager, à un seul et unique propriétaire. Partant, M. et Mme [redacted] ne sauraient utilement soutenir que

l'article UA est méconnu au motif que la servitude annoncée n'aurait pas été encore instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

9. En septième lieu, si les requérants soutiennent que le projet méconnaît l'article UA du plan local d'urbanisme dès lors que le linéaire des façades ultérieurement construites sur les lots 2 à 7 inclus dépassera 12 mètres sans être scindé conformément à cet article, cette affirmation est contredite par les plans versés au dossier, en particulier le plan qui laisse clairement apparaître que des décrochés ont été prévus en hauteur comme sur les façades sur ces lots. De même, ainsi qu'il a été dit au point 7, dont la démolition est prévue ne fait pas partie des éléments de patrimoine bâti remarquable identifiés au plan local d'urbanisme. Partant, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UA interdisant la démolition des constructions identifiées comme remarquables, doit être écarté.

10. En huitième lieu, il ne ressort pas des pièces du dossier que les places de stationnement envisagées pour le lot 11 devant accueillir des commerces seront manifestement insuffisantes, élément qui devra en tout état de cause être vérifié au stade de la demande de permis de construire. Par ailleurs, la seule circonstance qu'une partie des aires de stationnement sera distante d'une centaine de mètres des commerces n'est pas de nature à établir une méconnaissance de l'article UA du plan local d'urbanisme qui n'exige aucune distance particulière.

11. En neuvième lieu, si l'article UA du plan local d'urbanisme impose que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale, il ne ressort pas des pièces du dossier que les arbres fruitiers envisagés à titre de plantation ne seront pas d'essence locale. Par ailleurs, les places de stationnement prévues doivent être aménagées sur un terrain communal en application d'une convention devant être signée entre la commune et l'aménageur. Le permis d'aménager, dont les lots n'accueillent pas directement de stationnement, n'avait donc pas à prévoir l'engazonnement des « délaissés des aires de stationnement » exigé par l'article UA . Il s'ensuit que le moyen tiré de la méconnaissance de cet article du plan local d'urbanisme doit être également écarté.

12. En dernier lieu, il ressort de la note de présentation du projet que l'impact sur la biodiversité a été étudié, le projet prévoyant en particulier l'installation de nichoirs et abris pour oiseaux et insectes. Par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que l'impact du projet sur la faune locale n'aurait pas été pris en compte.

13. Il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner la fin de non-recevoir opposée en défense, que les conclusions à fin d'annulation de l'arrêté du 2018 présentées par M. et Mme téés.

Sur les frais liés à l'instance :

14. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *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. 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.* »

15. Ces dispositions font obstacle à ce que la commune et la S qui ne sont pas la partie perdante dans la présente instance, versent quelque somme que ce soit à M. et Mme au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu en revanche de mettre à la charge de M. et Mme la somme de euros au titre des frais exposés par la S sur le fondement de ces mêmes dispositions. Enfin, il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge de la commune les frais qu'elle a exposés pour assurer sa défense devant le tribunal.

DECIDE :

Article 1 : La requête de M. et Mme est rejetée.

Article 2 : M. et Mme verseront à la S la somme de (mille) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme commune Bonnel et à la S

Délibéré après l'audience du 16 septembre 2019, à laquelle siégeaient :

- président,
- premier conseiller,
- premier conseiller.

Lu en audience publique le 30 septembre 2019.

Le rapporteur,

signé

Le président,

signé

Le greffier,

signé

La République mande et ordonne au préfet des Yvelines en ce qui le concerne ou à tous huissiers 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.