

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES**

sl

N°1207725 et N°1300519

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. et Mme X

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Grand d'Esnon
Rapporteur

Le tribunal administratif de Versailles

Mme Syndique
Rapporteur public

(3ème chambre)

Audience du 19 juin 2015
Lecture du 3 juillet 2015

68-03-03
C+

I. Par une requête et un mémoire enregistrés sous le numéro 1207725 le 21 décembre 2012 et le 25 mars 2015, M. et Mme X, représentés par Me Fontaine, demandent au tribunal dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 23 octobre 2012 par lequel le maire de la commune de Chatou a accordé à la société Enna Immobilier un permis de construire n° PC 078146 12G1052 pour des travaux portant sur la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'un immeuble de quatre logements sur un terrain situé xxxxx sur le territoire de cette commune ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Chatou et de la société Enna Immobilier la somme de 1 000 euros chacune au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- le permis de construire litigieux a été accordé en méconnaissance des dispositions de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme ; en effet, en premier lieu, le projet architectural du dossier ne comprenait pas de photographie reproduisant la maison voisine du terrain d'assiette du projet ; en second lieu, il ne permet pas d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement proche ;

- ce permis méconnaît les dispositions de l'article 7.3 du règlement de la zone UCd du plan local d'urbanisme, compte tenu de l'implantation d'une partie de la construction projetée en fond de la parcelle AD772 ;

- il méconnaît les dispositions de l'article UC 10.2 du plan local d'urbanisme en ce que la construction est à R+4 et non R+3 ;
- il méconnaît les dispositions de l'article UCb 10.3 du plan local d'urbanisme en ce que la construction comporte une rupture brutale d'épannelage entre la partie située en zone UCb et celle située en zone UV ;
- il méconnaît les dispositions de l'article UCb 11 du plan local d'urbanisme et celles de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, dès lors que le volume de la construction projetée s'insère mal dans son environnement proche ;
- il méconnaît les dispositions de l'article UCb 12 du plan local d'urbanisme, dès lors que la partie de la construction projetée située dans cette zone ne comporte aucune place de stationnement.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 27 novembre 2013 et le 13 mai 2015, la commune de Chatou conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 1 500 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par un mémoire, enregistré le 26 mars 2015, la SCCV Enna Immobilier, représentée par Me Naba, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 000 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par M. et Mme X ne sont pas fondés.

II. Sous le numéro 130519, par une ordonnance du 17 janvier 2013, enregistrée le 18 janvier 2013, le président de la 2^{ème} chambre de la Cour administrative d'appel de Versailles a renvoyé au tribunal la requête présentée par M. et Mme X.

Par requête enregistrée au greffe de la Cour administrative d'appel de Versailles le 21 décembre 2012 M. et Mme X, représentés par Me Fontaine, concluent aux mêmes fins que dans la requête visée sous le I. ci-dessus et par les mêmes moyens, seul le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 12 du plan local d'urbanisme n'est pas soulevé ;

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 Grand d'Esnon,
- les conclusions de Mme Syndique, rapporteur public,
- et les observations de Mme X, de Mme D responsable du service urbanisme pour la commune de Chatou et de Me Silva pour la société Enna Immobilier ;

1. Considérant que le document enregistré sous le n°1300519 constitue en réalité le double de la requête présentée par M. et Mme X et enregistrée sous le n°1207725 ; que, dès lors, ce document doit être joint à la requête n°1207725, sur laquelle il est statué par le présent jugement et rayé du registre du greffe du tribunal ;

2. Considérant que, par un arrêté du 23 octobre 2012, le maire de la commune de Chatou a accordé à la société Enna Immobilier un permis de construire en vue de la démolition d'un bâtiment existant et de la construction d'un immeuble de quatre logements sur un terrain cadastré AD 771 et 772 situé 41 route de Carrières-sur-Seine sur le territoire de cette commune ; que M. et Mme X, voisins du projet, demandent l'annulation de cet arrêté ;

Sur le contenu du dossier de demande de permis de construire :

3. Considérant qu'aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend ...: a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; b) Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse » ;*

4. Considérant que, si la régularité de la procédure d'instruction d'un permis de construire requiert la production par le pétitionnaire de l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, le caractère insuffisant du contenu de l'un de ces documents au regard de ces dispositions ne constitue pas nécessairement une irrégularité de nature à entacher la légalité de l'autorisation si l'autorité compétente est en mesure, grâce aux autres pièces produites, d'apprécier l'ensemble des critères énumérés par ces dispositions ;

5. Considérant qu'à l'appui du moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme les requérants font valoir que le projet architectural du dossier ne comprenait pas de photographie reproduisant la maison voisine du terrain d'assiette du projet et ne permettait pas d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement proche ; que toutefois, il ressort des pièces du dossier, que le dossier de permis de construire comprenait des photographies faisant apparaître les maisons voisines, en particulier celle des requérants ; que s'agissant de l'insertion du projet dans son environnement proche, y figuraient des photomontages simulant la représentation de la construction projetée, vue depuis la rue tant de face que depuis le Nord ainsi que depuis le carrefour marquant l'intersection entre la rue de Carrières et la rue du général Leclerc ; que par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme doit être écarté ;

Sur la méconnaissance des dispositions du plan local d'urbanisme :

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article UC 7 du plan local d'urbanisme :

6. Considérant qu'aux termes de l'article UC 7 du plan local d'urbanisme de la commune de Chatou relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « *Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain voisins et qui n'entrent pas le champ d'application de l'article 6 (...) 7.1 Définitions (...) Les limites séparatives latérales séparent deux propriétés et aboutissent à la voie. Les limites de fond de terrain séparent deux propriétés et sont opposées à la voie.(...) 7.2 Règle d'implantation (...) Implantation des constructions par rapport aux limites latérales : Les constructions peuvent être implantées en limites ou en retrait des limites séparatives latérales. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain : Dans toute la zone, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain (...) 7.3 Calcul des retraits (...) Par rapport aux limites de fond de terrain : Le retrait (L) des constructions doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction ($L = H/2$), mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la façade de l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres. (...) » ;*

7. Considérant que, pour affirmer que le permis accordé méconnaît les dispositions de l'article UC 7, les requérants font valoir que la construction est située « à cheval » sur la zone UC et UV et que, de ce fait, la partie de la construction située sur la parcelle AD 772 en zone UC, proche de la rue, ne pouvait légalement être implantée sur la limite séparant cette parcelle de la parcelle AD 771, sauf à méconnaître la règle de retrait $L=H/2$ résultant de l'article 7.3 du règlement de cette zone ;

8. Considérant que dans l'hypothèse où un bâtiment est prévu « à cheval » sur deux zones, les règles afférentes à chacune de ces zones régissent la construction de chacune de ses parties, selon la zone où elles s'implantent, peu important les limites parcellaires ; que toutefois, une « limite de fond de terrain » correspondant toujours à la limite séparative de propriété située à l'opposé de la voie, il en résulte que, dans un tel cas, les règles de retrait régissant l'implantation des façades de la partie de la construction située dans la zone proche de la rue sont celles applicables dans cette zone mais doivent être calculées par rapport à cette limite de propriété alors même qu'elle n'est pas située dans la zone en question ;

9. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les règles de retrait régissant la façade de la partie de la construction en litige située en zone UC imposent un retrait obéissant au principe $L = H/2$ avec un minimum de 6 mètres par rapport à la limite séparative de propriété, située en zone UV ; qu'il ressort des pièces du dossier que la hauteur de cette partie de la construction est de 13,86 mètres à l'égout du toit et qu'elle est implantée à 9,79 mètres de la limite séparative de propriété, respectant ainsi le retrait minimal de 6,79 mètres de la limite de fond de terrain, située en zone UV ; qu'ainsi, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article 7 du règlement de la zone UC ne peut qu'être écarté ;

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article UC 10 du plan local d'urbanisme :

10. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de 10.1 du règlement de la zone UC du plan local d'urbanisme de la commune de Chatou « *Définitions : La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement en tout de la construction entre le niveau du terrain existant avant travaux et le sommet du faîtage ou de l'acrotère. (...) Dans le décompte du nombre de niveaux ne sont pris en compte ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol. 10.2 Règle (...) Dans les secteurs UCb, UCc et UCd, la hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres. En outre, le nombre de niveaux est limité à R+3. (...)* » ;

11. Considérant qu'ainsi qu'il a été dit au point 7, le projet litigieux est situé « à cheval » sur deux zones ; que dans ces circonstances les requérants font valoir que la partie du bâtiment située en zone UC méconnaît les dispositions de l'article 10 du règlement de cette zone limitant à R+3 le nombre de niveaux des constructions, et fait valoir à cet égard que doit être pris en compte, le niveau du parking qui n'est que partiellement enterré et ne saurait de ce fait constituer un sous-sol ; que s'il ressort du plan de coupe B-B' qu'en raison de la création d'une rampe d'accès à ce parking par décaissement en deçà du niveau du sol naturel, ce sous-sol est visible de la rue, toutefois, ce décaissement qui n'est visible qu'au niveau de la rampe d'accès au parking enterré, ne concerne ainsi qu'une partie très restreinte de la partie de la construction située en zone UC ; qu'il suit de là que l'intégralité du sous-sol, pour le reste enterré, ne saurait être regardée comme constitutive d'un niveau au sens des dispositions précitées ; que la différence d'altitude mesurée verticalement entre le niveau naturel du terrain existant avant travaux, c'est-à-dire sans prise en compte de la partie décaissée, et le sommet du faîtage de la partie du bâtiment située en zone UC, n'excède pas 14 mètres ; qu'il suit de là, que le projet en cause limité à trois niveaux d'habitation, ne méconnaît pas les dispositions de l'article 10.2 de la zone UC ;

12. Considérant, en second lieu, qu'aux termes de 10.3 du règlement de la zone UC du plan local d'urbanisme de la commune de Chatou : « *Traitement des variations d'épannelage : Les variations d'épannelage entre les constructions voisines ou partie d'une même construction, et en particulier le raccordement des héberges, doivent être traitées pour éviter des ruptures brutales dont l'impact nuirait à l'harmonie générale recherchée.* » ;

13. Considérant qu'en se bornant à soutenir que le raccordement de la partie basse de la construction avec l'héberge de sa partie haute formerait une rupture brutale en méconnaissance des dispositions de l'article 10.3, les requérants n'établissent nullement que les dispositions précitées seraient méconnues alors qu'il ressort des pièces du dossier que la variation indéniable d'épannelage qui caractérise le projet a fait l'objet d'un traitement architectural, par insertion d'un élément de toiture sur la partie basse, afin de concourir à l'harmonie générale recherchée, en rappelant le caractère faubourien de la zone UV laquelle, à la différence de la zone UC qui concerne les pôles de centralité, mêle habitat individuel et collectif ;

14. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UC 10 ne peut qu'être écarté ;

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article UC 11 du plan local d'urbanisme :

15. Considérant qu'aux termes du même article UC 11 du plan local d'urbanisme de la commune de Chatou relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords : « *Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » ; que ces dispositions ont le même objet que celles de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme et posent des exigences qui ne sont pas moindres ; que, dès lors, c'est par rapport à ces dispositions du règlement du plan local d'urbanisme que doit être appréciée la légalité de la décision attaquée ;

16. Considérant que les requérants soutiennent que compte tenu de son volume en R+4 la construction projetée ne s'insère pas au sein du bâti existant constitué de bâtiments en R+1 et de petits collectifs en R+2 ; qu'il ressort toutefois des pièces du dossier que le secteur en cause se caractérise par une hauteur et des volumes disparates où des villas alternent avec des immeubles de rapport et collectifs, dont notamment, à proximité, des constructions hétérogènes en R+1 avec combles et de petits collectifs en R+2 ; qu'ainsi qu'il été dit au point 13 ci-dessus, le projet comporte une partie à R+3 et une partie moins élevée, dans le but de s'insérer tant dans le caractère faubourien, au niveau du fond de parcelle que dans le caractère plus urbain en front bâti ; qu'ainsi, le projet en cause ne méconnaît pas en conséquence les dispositions précitées de l'article UC 11 du règlement du plan local d'urbanisme ;

En ce qui concerne la méconnaissance de l'article UC 12 du plan local d'urbanisme :

17. Considérant qu'aux termes du même article UC 12 du plan local d'urbanisme de la commune de Chatou relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement : « *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. 12.1 Normes de stationnement : Le nombre de places de stationnement requis est différents selon la destination des constructions (...) Pour les constructions à destination d'habitation : pour les constructions comportant au moins 3 logements : une place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON (...) 12.4 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement (...) le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans un environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article L. 421-3 du C.urb* » ;

18. Considérant qu'en se bornant à faire valoir que la partie de la construction projetée située sur la parcelle AD 772, ne comporte aucune place de stationnement, celles-ci étant situées sur l'autre parcelle du terrain d'assiette du projet, les requérants qui n'allèguent ni ne soutiennent que le nombre total de places exigées ne serait pas atteint, n'assortissent pas de précisions pertinentes le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UC 12 du plan local d'urbanisme, lesquelles imposent seulement que les places soient, sauf impossibilité, réalisées sur le terrain d'assiette du projet ;

19. Considérant qu'il résulte de ce tout qui précède que les requérants ne sont pas fondés à soutenir que l'arrêté attaqué est entaché d'excès de pouvoir et à en demander

l'annulation ; que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Chatou et de la société Enna Immobilier, qui ne sont pas parties perdantes dans la présente instance, la somme que les requérants demandent au titre des frais qu'ils ont exposés et non compris dans les dépens ; que, dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de mettre à la charge des requérants les sommes que demandent la société Enna Immobilier et la commune de Chatou au titre des frais qu'elles ont exposés et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : Les productions n°1300519 sont rayées du registre du greffe du tribunal pour être jointes à la requête n°1207725.

Article 2 : La requête n°1207725 de M. et Mme X est rejetée.

Article 3 : Les conclusions de la société Enna Immobilier et de la commune de Chatou tendant au bénéfice de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme X, à la société Enna Immobilier et à la commune de Chatou.

Délibéré après l'audience du 19 juin 2015, à laquelle siégeaient :

Mme Grand d'Esnon, président,
Mme Marc, premier conseiller,
Mme Ozenne, conseiller,

Lu en audience publique le 3 juillet 2015.

Le président-rapporteur,

L'assesseur le plus ancien dans l'ordre du tableau,

Signé

Signé

J. Grand d'Esnon

E. Marc

Le greffier,

Signé

S. Lamarre

La République mande et ordonne au préfet des Yvelines en ce qui le concerne et 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.