

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
VERSAILLES**

sl

**N° 1407408**

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

M. X

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Bilger  
Rapporteur

---

Le Tribunal administratif de Versailles

Mme Syndique  
Rapporteur public

---

(3<sup>ème</sup> chambre)

Audience du 21 novembre 2016

Lecture du 2 décembre 2016

---

68-001-01-04

68-01-01-02-02-16

68-04-045

C+

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 14 octobre 2014, M. X demande au tribunal d'annuler l'arrêté en date du 8 octobre 2014 par lequel le maire de la commune du Vésinet s'est opposé à la déclaration préalable n° DP xxxxxxxxxxxx qu'il avait déposée pour le compte de la S.A.R.L. X, en vue de la division en deux lots, dont un à bâtir, du terrain situé xxxxxxxxxxxx sur le territoire de cette commune.

Il soutient que le maire du Vésinet ne pouvait légalement fonder son refus sur la méconnaissance de l'article UF5 du plan local d'urbanisme en tant qu'il fixe à 900m<sup>2</sup> la surface minimale de terrain constructible dans le secteur en cause, dès lors que la loi ALUR a abrogé les dispositions des plan locaux d'urbanisme subordonnant la constructibilité d'un terrain à une surface minimale, étant précisé que l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme issu de « *l'amendement n°604* » à cette loi et adopté expressément pour des communes-parc telles que le Vésinet ne prévoit pas d'exception à cette abrogation, la seule exception prévue concernant la possibilité de maintenir un coefficient d'occupation des sols.

Par un mémoire en défense, enregistré le 20 mars 2015, la commune du Vésinet, représentée par Me Larmorlette, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de M. X une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle oppose, à titre principal, deux fins de non-recevoir tirées de ce que le requérant n'aurait ni qualité pour agir au nom de la société X, dès lors qu'il est dépourvu de mandat à cet

effet, ni intérêt pour agir en son nom propre, dès lors que la décision contestée ne lui fait pas grief à titre personnel.

Elle soutient, en outre, que le moyen contenu dans la requête n'est pas fondé.

Par ordonnance du 6 juin 2016, la clôture d'instruction a été fixée au 8 juillet 2016.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 ;
- 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. Bilger ;
- les conclusions de Mme Syndique, rapporteur public ;
- et les observations de Me Larmorlette, représentant la commune du Vésinet.

Une note en délibéré présentée pour la commune du Vésinet par Me Larmorlette a été enregistrée le 22 novembre 2016.

1. Considérant que l'entreprise X a déposé, le 7 octobre 2014, une déclaration préalable n°DP xxxxxxxxxx visant la division en deux lots, dont un à bâtir, du terrain cadastré xxxxxxxxxx situé xxxxxxxxxx au Vésinet ; que par l'arrêté attaqué du 8 octobre 2014, le maire du Vésinet s'est opposé à cette déclaration ;

#### **Sur les fins de non recevoir :**

2. Considérant que la décision contestée s'oppose à une déclaration préalable déposée par M. X pour le compte de l'entreprise X, société à responsabilité limitée à associée unique ; que le requérant a introduit son recours « Pour M. X » ; que M. X est associé unique de l'entreprise qui a déposé la déclaration préalable litigieuse ; que, dans ces conditions, il dispose d'un intérêt incontestable à agir, qu'il soit regardé comme agissant pour cette société et ayant, en l'absence de l'assistance d'un avocat, omis de faire clairement apparaître ce point, ou qu'il soit regardé comme agissant en son nom propre, dès lors que, propriétaire de la totalité des parts de cette société, il est nécessairement affecté à titre personnel par toute décision administrative concernant celle-ci ; qu'en outre, dans la première de ces hypothèses il dispose nécessairement, en tant qu'associé unique, de la qualité pour représenter la société X ; que, par suite, les fins de non recevoir opposées en défense doivent être écartées ;

#### **Sur les conclusions à fin d'annulation :**

3. Considérant que l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa version antérieure à la loi susvisée du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, disposait : « *Le règlement fixe (...) les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, (...) et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. / A ce titre, le règlement peut (...) / 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* » ; qu'en application de ces dispositions, le règlement du plan local d'urbanisme de la commune du Vésinet approuvé le 13 février 2014 dispose : « *La taille minimale des terrains est fixée à 900 m<sup>2</sup> sauf en secteur UFa où il n'est pas instauré de minimum parcellaire et en secteur Ufb où cette taille minimale est de 700 m<sup>2</sup>.* » ;

4. Considérant que les dispositions du I de l'article 157 de la loi susvisée du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, qui ont modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, en ont notamment abrogé les dispositions précitées de son 12° dans la rédaction antérieure à cette loi ; que le IV. du même article 157 de cette loi dispose que l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme dans sa rédaction résultant de cette loi n'est pas applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées avant sa publication ; que la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a été publiée au Journal Officiel du 26 mars 2014 ; qu'il suit de là que les règles des plans locaux d'urbanisme fixant une taille minimale pour qu'un terrain soit constructible ne sauraient être opposées aux autorisations d'urbanisme déposées à compter de cette date ; qu'il en va d'ailleurs de même des règles des plans locaux d'urbanisme fixant un coefficient d'occupation des sols, lesquelles ont également été abrogées dans les mêmes conditions par la même loi ;

5. Considérant que la déclaration préalable de division en litige a été déposée le 7 octobre 2014, soit postérieurement à la publication de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ; que le terrain d'assiette de la division est situé en zone UF ; que, dans ces conditions, les dispositions de la loi du 24 mars 2014 faisaient en principe obstacle à ce que l'article UF5 du règlement du plan local d'urbanisme puisse être opposé à la déclaration ;

6. Considérant toutefois que l'article 158 de la loi du 24 mars 2014 a par ailleurs modifié l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme dont le premier alinéa disposait, à la date de la décision attaquée : « *Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XXème siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le plan local d'urbanisme peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie.* » ; qu'il ressort des travaux préparatoires à leur adoption que ces dispositions, issues d'un amendement parlementaire, visent à protéger le caractère de certains sites remarquables situés notamment à « *Maisons-Laffitte, dont une partie, Le Parc a été conçue par Jacques Laffitte* », « *zones ouvertes à tous, promeneurs d'Île de France et d'ailleurs* », lesquelles « *dotées d'un bâti historique d'une cohérence architecturale exceptionnelle constituent un patrimoine qui appartient à tous les Français.* » ;

7. Considérant que les dispositions précitées de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme permettent de réglementer la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains dans les secteurs qu'elles concernent, et dont il n'est pas contesté que relève le terrain d'assiette du projet de division en litige ; qu'il en résulte que dans ces secteurs, les coefficients d'occupation des sols, qui en vertu de l'article R. 123-10 du code de l'urbanisme alors applicable se définissent comme le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol, peuvent être maintenus, en dépit de leur abrogation par l'article 157 de la loi du 24 mars 2014 précité ; que ces mêmes dispositions de l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme permettent également, en fixant à zéro la surface de plancher constructible en deçà d'une certaine surface au sol, de réglementer la surface minimale des terrains constructibles ; que toutefois, à la différence de l'habilitation législative largement accordée aux auteurs des plans locaux d'urbanisme par le 12° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la loi du 24 mars 2014, il résulte des termes mêmes dans lesquels il est rédigé que l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable au litige ne permet de subordonner la constructibilité du terrain à une surface minimale que lorsque la construction envisagée crée de la surface de plancher ; qu'en revanche cette disposition ne permet pas d'exiger le respect d'une superficie minimale de terrain lorsqu'un projet de construction ne crée aucune surface de plancher ;

8. Considérant qu'aux termes de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur à la date de la décision attaquée : « *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 123-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.* » ;

9. Considérant que s'il appartient à l'autorité compétente de s'opposer à une déclaration préalable en vue de lotir 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, en revanche, lorsque, au stade du lotissement et au vu du dossier de demande de division, la compatibilité avec ces règles ne saurait être exclue, l'autorité administrative ne saurait légalement opposer un refus ;

10. Considérant qu'il résulte des dispositions combinées des articles 1 et 2 du règlement de la zone UF du plan local d'urbanisme du Vésinet que, si la plupart des destinations susceptibles de se traduire par des constructions ou bâtiments ne créant pas de surface de plancher n'y sont pas autorisées, tel n'est pas le cas de la totalité d'entre elles, lesquelles, dès lors, et ainsi qu'il a été dit au point 7. ci-dessus, n'entrent pas dans les prévisions de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme précité ; qu'ainsi, alors que le dossier de déclaration préalable est muet sur ce point, il ne saurait être exclu que la division foncière en litige soit sollicitée pour ériger une construction dépourvue de surface de plancher, à laquelle, de ce fait, la règle de surface minimale posée par l'article 5 du règlement de la zone UF du plan local d'urbanisme du Vésinet ne saurait être opposée ; qu'ainsi, faute de certitude sur le fait que la construction envisagée créera de la surface de plancher, le maire du Vésinet ne pouvait légalement, au stade de la division foncière, opposer les dispositions du plan local d'urbanisme imposant une surface minimale, sans préjudice de la possibilité pour lui d'opposer ultérieurement ces mêmes dispositions à toute demande de permis de construire portant sur un projet créant de la surface de plancher ;

11. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M. X est fondé à demander l'annulation de la décision attaquée ;

**Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :**

12. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que M. X, qui n'a pas la qualité de partie perdante en la présente instance, verse à la commune du Vésinet la somme que celle-ci réclame au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

**D E C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté susvisé du maire du Vésinet en date du 8 octobre 2014 est annulé.

Article 2 : Les conclusions de la commune du Vésinet présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. X et à la commune du Vésinet.

Copie en sera adressée à la société X.

Délibéré après l'audience du 21 novembre 2016, à laquelle siégeaient :

Mme Grand d'Esnon, président,  
Mme Marc, premier conseiller,  
M. Bilger, premier conseiller.

Lu en audience publique le 2 décembre 2016

Le rapporteur,

*Signé*

P. Bilger

Le président,

*Signé*

J. Grand d'Esnon

La greffière,

*Signé*

S. Lamarre

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.