

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES**

N^{os} 1800167 et 1800706

M. et Mme Douglas MARSHALL et autres

M. Patrick Fraisseix
Rapporteur

Mme Anne Winkopp-Toch
Rapporteur public

Audience du 3 juin 2019
Lecture du 17 juin 2019

68-03-04-04
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Versailles

(9^{ème} chambre)

Vu les procédures suivantes :

I. Par une requête, enregistrée le 10 janvier 2018, **sous le n° 1800167**, M. et Mme Douglas Marshall, M. et Mme Olivier Talvard, ainsi que M. et Mme Bruno Bonnotte, représentés par Me Nougaret, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 9 novembre 2017 par lequel le maire de la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon a accordé un permis de construire modificatif à M. et Mme Pinsard ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon la somme de 5 000 euros à leur verser au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ainsi que les entiers dépens.

Ils soutiennent que :

- la construction et les travaux objets du permis de construire litigieux sont de nature à affecter les conditions d'occupation, d'utilisation et de jouissance de leurs biens ; s'agissant des époux Marshall, le projet attaqué prévoit la construction d'une voie privée d'accès qui va créer une vue directe en surplomb notamment sur leur véranda et le rez-de-chaussée de la maison des époux Pinsard figure au-dessus du terrain naturel ; s'agissant des époux Talvard et Bonnotte, le rez-de-chaussée de la maison des époux Pinsard figure au-dessus du terrain naturel de sorte qu'il en résultera une vue directe en surplomb ;

- l'arrêté attaqué n'est pas contresigné par le maire ;

- la division autorisée par arrêté du 13 mai 2013 ne constitue pas un lotissement et les époux Pinsard ne peuvent se prévaloir de la cristallisation des règles de l'ancien plan local d'urbanisme prévue par l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme et c'est bien l'article UCV2-

10 du plan local d'urbanisme révisé qui doit s'appliquer et non l'ancien article UB 10 de ce plan ; or, le projet contesté prévoit que le rez-de-chaussée du pavillon sera au-dessus du terrain naturel ce qui méconnaît le plan local d'urbanisme révisé et entache l'arrêté d'une erreur de droit.

Par un mémoire complémentaire, enregistré le 29 octobre 2018, les époux Talvard déclarent se désister de leur requête.

Par un mémoire en défense, enregistré le 2 novembre 2018, la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon, représentée par Me Landot, conclut au rejet de la requête des époux Marshall, Talvard et Bonnotte et à ce que soit mise solidairement à la charge de ces derniers la somme de 2 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- le simple fait que les requérants soient des voisins du projet de M. Pinsard ne saurait suffire à démontrer leur intérêt à agir ; les requérants ne versent aucune pièce de nature à établir leurs allégations ;

- par arrêté du 8 avril 2014, le maire de la commune a donné à son adjointe chargée de l'urbanisme et du droit des sols, Mme Laudénia Velho, délégation pour signer tous documents administratifs se rapportant au domaine de l'aménagement et de l'urbanisme ;

- contrairement à ce qu'avancent les requérants, le projet du Consortium Arpajonnais immobilier prévoyait une division en trois lots, dont un lot n° 2 à bâtir ne contenant aucune construction ; en outre, l'article R. 442-1 e) du code de l'urbanisme doit être interprété dans un sens garantissant sa cohérence avec la définition générale du lotissement donnée par l'article L. 442-1 de sorte qu'il ne peut s'appliquer lorsque la division a pour objet de créer au moins un lot destiné à être bâti, ce qui est le cas en l'espèce ; les règles d'urbanisme applicables à la demande de permis de construire modificatif sont celles qui étaient en vigueur au moment de la décision de non-opposition de la commune, le 14 mai 2013, laquelle est devenue définitive ; les dispositions de l'article UB 10 du plan local d'urbanisme de 2011 doivent s'appliquer et n'ont pas été méconnues.

II. Par une requête, enregistrée le 30 janvier 2018, **sous le n° 1800706**, M. et Mme Douglas Marshall, M. et Mme Olivier Talvard, ainsi que M. et Mme Bruno Bonnotte, représentés par Me Nougaret, demandent au tribunal d'annuler l'arrêté du 9 novembre 2017 par lequel le maire de la commune a accordé un permis de construire modificatif à M. et Mme Pinsard et de mettre à la charge de la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ainsi que les entiers dépens, au soutien des mêmes moyens que ceux énoncés dans la requête n° 1800167.

Ils soutiennent en outre que la mairie et le pétitionnaire prétendent que la copie de la première requête n'était pas jointe au courrier de notification adressé en application des dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme et il existe ainsi un aléa quant à la recevabilité de la première requête.

Par un mémoire complémentaire, enregistré le 29 octobre 2018, les époux Talvard déclarent se désister de leur requête.

Par un mémoire en défense, enregistré le 2 novembre 2018, la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon, représentée par Me Landot, conclut au rejet de la requête des époux Marshall, Talvard et Bonnotte et à ce que soit mise solidairement à la charge de ces derniers la somme de 2 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, au soutien des mêmes moyens que ceux énoncés dans la requête n° 1800167.

Vu :

- les autres pièces des dossiers ;
- les ordonnances n° 1801269 et n° 1801298 du 21 mars 2018 par lesquelles le juge des référés du tribunal administratif de Versailles a suspendu l'exécution de l'arrêté du 9 novembre 2017.

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. Fraisseix, premier conseiller ;
- les conclusions de Mme Winkopp-Toch, rapporteur public ;
- les observations de M. Marshall, de M. Bonnotte, de Me Poluboscko, représentant les intérêts de la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon et de M. et Mme Pinsard.

Considérant ce qui suit :

1. Les requêtes visées ci-dessus, n°s 1800167 et 1800706, sont relatives au même projet immobilier. Il y a lieu de les joindre pour y statuer par un seul jugement.

2. Par un mémoire enregistré le 29 octobre 2018, les époux Talvard ont déclaré se désister de leur requête. Ce désistement étant pur et simple, rien ne s'oppose à ce qu'il en soit donné acte.

3. M. et Mme Douglas Marshall, M. et Mme Bruno Bonnotte, résidant respectivement 4 et 2 bis rue Ernest Labbé à Saint-Germain-lès-Arpajon, demandent au tribunal d'annuler l'arrêté du 9 novembre 2017 par lequel le maire de la commune a accordé un permis de construire modificatif à M. et Mme Pinsard.

Sur les conclusions à fin d'annulation et sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la fin de non-recevoir opposée par la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon :

4. Aux termes de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme : « *Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* ». Aux termes de l'article L. 442-1-2 de ce code : « *Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées* ». Aux termes de L. 442-14 de ce même code, dans sa rédaction alors en vigueur : « *Le permis de*

construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant : 1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable (...) ». En vertu de ces dispositions, une opération d'aménagement ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division d'une unité foncière constitue un lotissement, au sens de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il est prévu d'implanter des bâtiments sur l'un au moins des lots résultant de la division.

5. D'une part, par une décision du 20 décembre 2012, le maire de Saint-Germain-lès-Arpajon ne s'est pas opposé à la demande préalable présentée le 20 novembre 2012 par le Consortium Arpajonnais immobilier tendant à la division en trois lots de la parcelle cadastrée AA 117 sise 4 rue Ernest Labbé, et, d'autre part, par une seconde décision du 14 mai 2013, le maire de la commune ne s'est pas opposé à la nouvelle déclaration préalable déposée le 16 avril 2013 par le même consortium immobilier.

6. Il ressort des pièces des dossiers, notamment du plan de masse et du plan cadastral joints à la demande préalable de division, que la parcelle cadastrée AA 311 constituant le lot n° 2 à bâtir d'une surface de 1 983 m², vendu aux époux Pinsard le 12 novembre 2013, supportait des bâtiments destinés à être conservés. Par suite, la division de l'unité foncière qui avait pour objet l'implantation d'un bâtiment sur le lot n° 2 objet du permis de construire en litige, relève du régime du lotissement tel qu'énoncé par les dispositions précitées de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme. Il en résulte que la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon est fondée à soutenir que les règles d'urbanisme applicables à la demande de permis de construire modificatif sont celles qui étaient en vigueur à la date de la décision de non opposition, le 14 mai 2013, soit les prescriptions de l'article UB 10 relatives à la hauteur maximale des constructions, du règlement de zone de l'ancien plan local d'urbanisme de la commune, lesquelles n'imposaient pas l'implantation des rez-de-chaussée des habitations au niveau du terrain naturel, et non celles de l'article UCV2-10 relatif à la hauteur maximale des constructions du règlement du plan local d'urbanisme approuvé le 29 septembre 2016 aux termes desquelles « (...) *En cas de terrain en pente, le terrain naturel doit être respecté sans création de talus. Le rez-de-chaussée de la construction doit être au niveau du terrain naturel* ». Il s'ensuit que le moyen tiré de l'erreur de droit doit être écarté.

7. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions à fin d'annulation présentées par les époux Marshall et Bonnotte doivent être rejetées.

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

8. 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* ». D'une part, 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 Saint-Germain-lès-Arpajon, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme demandée par les époux Marshall et les époux Bonnotte au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens. D'autre part, il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des requérants la somme réclamée par la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

Sur les dépens :

9. Le présent litige n'a donné lieu à aucun dépens. Les conclusions des époux Marshall et des époux Bonnote tendant à ce que la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon soit condamnée aux entiers dépens de la présente instance ne peuvent dès lors qu'être rejetées.

D E C I D E :

Article 1^{er} : Il est donné acte du désistement des requêtes des époux Talvard.

Article 2 : Les requêtes des époux Marshall et Bonnote sont rejetées.

Article 3 : Les conclusions de la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme Douglas Marshall, à M. et Mme Olivier Talvard, à M. et Mme Bruno Bonnote, à la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon et à M. et Mme Pinsard.

Délibéré après l'audience du 3 juin 2019, à laquelle siégeaient :

Mme Descours-Gatin, président,
M. Fraisseix, premier conseiller
Mme Le Gars, premier conseiller,

Lu en audience publique le 17 juin 2019.

Le rapporteur,

signé

P. Fraisseix

Le président,

signé

Ch. Descours-Gatin

Le greffier,

signé

B. Bartyzel

La République mande et ordonne au préfet de l'Essonne 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.