

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES**

ca

N°1101166

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. et Mme Quisserne et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Syndique
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Versailles

M. Bretéché
Rapporteur public

(3ème chambre)

Audience du 4 octobre 2013

Lecture du 23 octobre 2013

68-03-025-02

Vu la requête, enregistrée le 1er mars 2011, présentée pour M. et Mme Quisserne, demeurant 29 rue de la Libération à Quincy-sous-Sénart (91480), M. et Mme Feliciaggi, demeurant 25 rue de la Libération à Quincy-sous-Sénart (91480), M. Ferreira, demeurant 24 rue de la Libération à Quincy-sous-Sénart (91480), M. Pochet, demeurant 22 rue de la Libération à Quincy-sous-Sénart (91480), M. Fournier, demeurant 20 rue de la Libération à Quincy-sous-Sénart (91480), Mme Pate, demeurant 34 rue de la Marne à Quincy-sous-Sénart (91480), par Me Rolin ;

M. et Mme Quisserne et autres demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 21 octobre 2010 par lequel le maire de la commune de Quincy-sous-Sénart a accordé à la SARL BPM Immobilier le permis de construire n° PC 091 514 10 30023, valant permis de démolir, pour la construction d'un immeuble collectif de treize logements sur un terrain situé 27 rue de la Libération sur le territoire de cette commune, ainsi que le rejet de leur recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge des parties perdantes une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Ils soutiennent :

- que le permis de construire méconnaît les dispositions de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme, dès lors que le document graphique ne permet pas d'apprécier la hauteur réelle du projet par rapport aux constructions avoisinantes ;

- que le permis de construire méconnaît l'article UB10 du plan local d'urbanisme, dès lors que le dernier étage habitable ne peut être regardé comme un comble et que la construction comprend un étage supplémentaire par rapport aux prescriptions du plan local d'urbanisme ;

- que le permis de construire est illégal dès lors que la délimitation de la zone UB du plan local d'urbanisme est entachée d'erreur manifeste d'appréciation et que les dispositions applicables avant l'entrée en vigueur du zonage contesté sont méconnues ;

Vu les décisions attaquées ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 26 mai 2011, présenté pour la commune de Quincy-sous-Sénart, représentée par son maire en exercice, par Me Goutal, qui conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; elle soutient que la requête est tardive en tant qu'elle émane de M. Ferreira, de M. Pochet et de M. Fournier, dès lors qu'ils n'ont pas présenté de recours gracieux dans le délai de recours contentieux ; qu'aucun moyen de la requête n'est fondé ;

Vu le mémoire, enregistré le 15 juin 2012, présenté pour la SARL BPM Immobilier, dont le siège social est 4 rue Molière à Yerres (91330), représentée par son représentant légal, par Me Gravé, qui 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 la requête est tardive en tant qu'elle émane de M. Ferreira, de M. Pochet et de M. Fournier, dès lors qu'ils n'ont pas présenté de recours gracieux dans le délai de recours contentieux ; qu'aucun moyen de la requête n'est fondé ;

Vu l'ordonnance en date du 8 mars 2013 fixant la clôture d'instruction au 29 mars 2013, en application de l'article R. 613-1 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire en réplique, enregistré le 26 mars 2013, présenté pour M. et Mme Quisserne et autres, qui concluent aux mêmes fins que leur requête par les mêmes moyens ; ils soutiennent en outre que le plan du pignon situé au sud-ouest est inexact en ce qu'il ne fait apparaître ni la partie la plus étroite du bâtiment ni le profil des balcons situés sur la façade à l'arrière du bâtiment ; que le permis de construire méconnaît les dispositions combinées des articles UB12 et UB13 du plan local d'urbanisme, dès lors que l'implantation des arbres de haute tige rend impossible l'accès aux places de parking ; que le permis de construire méconnaît les dispositions de l'article UB1 du plan local d'urbanisme en ce que les conteneurs pour les déchets seront stockés à ciel ouvert ;

Vu l'ordonnance en date du 9 avril 2013 portant réouverture de l'instruction et fixant la clôture d'instruction au 30 avril 2013, en application des articles R. 613-1 et R. 613-4 du code de justice administrative ;

Vu le nouveau mémoire en défense, enregistré le 24 avril 2013, présenté pour la commune de Quincy-sous-Sénart, qui reprend ses conclusions aux fins de rejet de la requête ; elle soutient en outre qu'aucun des nouveaux moyens n'est fondé ;

Vu l'ordonnance en date du 24 mai 2013 portant réouverture de l'instruction et fixant la clôture d'instruction au 17 juin 2013, en application des articles R. 613-1 et R. 613-4 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 4 octobre 2013 :

- le rapport de Mme Syndique, premier conseiller ;
- les conclusions de M. Bretéché, rapporteur public ;
- et les observations de Me Rolin pour les requérants et de Me Peynet pour la commune de Quincy-sous-Sénart ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

Sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir ;

En ce qui concerne le caractère erroné du dossier de permis de construire :

1. Considérant qu'aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend également : 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 ; (...) 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 (...)* » ;

2. Considérant, en premier lieu, 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 ; qu'il est constant que la représentation du bâtiment projeté dans le document graphique minore sa hauteur par rapport aux constructions avoisinantes ; que, toutefois, cette inexactitude doit être appréciée en tenant compte de l'effet sensible de la perspective et de la circonstance que le nombre de niveaux du bâtiment projeté et des bâtiments voisins est visible sur le document graphique ; que, par ailleurs, la hauteur et le nombre de niveaux de la construction litigieuse sont indiqués sur les plans et la notice joints à la demande de permis de construire ; que, dès lors, l'inexactitude du document graphique n'a pas eu d'influence sur le sens de la décision contestée ;

3. Considérant, en deuxième lieu, que les requérants font valoir que le plan du pignon donnant vers le sud-ouest serait inexact en ce qu'il ne fait apparaître ni la partie la plus étroite du bâtiment ni le profil des balcons situés à l'arrière du bâtiment ; que, toutefois, d'une part, la partie plus étroite et moins haute de la construction autorisée est représentée sur ce plan à l'intérieur du volume principal ; que, d'autre part, les balcons situés à l'arrière du bâtiment,

fermés sur le côté par le mur en pignon implanté sur la limite séparative, ne peuvent être visibles sur le plan de ce pignon ;

4. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le moyen tiré du caractère erroné du dossier joint à la demande de permis de construire doit être écarté ;

En ce qui concerne l'exception d'illégalité de la délimitation de la zone UB du plan local d'urbanisme :

5. Considérant que les requérants font valoir que la délimitation de la zone UB du plan local d'urbanisme est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation dans le secteur du terrain d'assiette du projet en ce qu'elle crée une « encoche » dans la zone pavillonnaire UH, ne prenant en compte ni la nature des parcelles ni le découpage parcellaire et rendant possible, de ce fait, la création d'un front urbain de 16 mètres de hauteur au voisinage immédiat de pavillons ; que, toutefois, les auteurs d'un plan local d'urbanisme ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols ni par le découpage parcellaire ; que la délimitation et la réglementation de la zone UB, notamment en ce qui concerne les règles relatives à la hauteur des constructions, correspondent à la volonté, affirmée à plusieurs reprises dans les documents constitutifs du plan local d'urbanisme, d'une densification mesurée des zones pavillonnaires aux abords de l'axe central de la commune ; que le secteur dans lequel est implanté le terrain d'assiette du projet est proche de cet axe central ; que, par suite, la délimitation de la zone UB n'est pas entachée d'une erreur manifeste d'appréciation ; que, par voie de conséquence, et en tout état de cause, les dispositions applicables avant l'entrée en vigueur du zonage contesté n'étant pas applicables, c'est à bon droit que le maire de Quincy-Sous-Sénart s'est fondé sur les dispositions de la zone UB du règlement du plan local d'urbanisme en vigueur pour accorder le permis attaqué ;

En ce qui concerne la violation des dispositions du plan local d'urbanisme :

6. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article UB1 du plan local d'urbanisme de la commune de Quincy-sous-Sénart : « *Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : (...) les aires de stockage à ciel ouvert (...)* » ; que les requérants font valoir que le permis de construire méconnaît les dispositions précitées en ce que l'aire de tri sélectif située à l'arrière du bâtiment serait une aire de stockage à ciel ouvert ; que, toutefois, eu égard à la surface de l'aire de tri sélectif, à son caractère annexe à la construction principale et à la circonstance que les déchets ne doivent y être déposés que jusqu'à leur enlèvement, elle ne saurait être regardée comme une aire de stockage à ciel ouvert interdite par les dispositions précitées ; que, par suite, le moyen tiré de la violation de l'article UB1 du plan local d'urbanisme doit être écarté ;

7. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article UB10 du plan local d'urbanisme : « (...) *La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 4 étages, soit $R + 3 + C$* » ; qu'il résulte de ces dispositions que les combles, qui correspondent à l'espace intérieur de la construction compris sous les versants du toit, ne peuvent comprendre qu'un étage dans la zone UB de la commune ; que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, le dernier niveau habitable du bâtiment, qui est situé sous la toiture, appartient aux combles ; que l'espace au-dessus de cet étage, dont la hauteur maximale est, selon les requérants, de 1,50 mètres et qui ne comporte aucune ouverture, ne saurait être regardé comme un second étage de combles ; que, dès lors, le bâtiment, qui comprend trois étages courants et un seul étage de combles, est conforme à la règle définie par les dispositions précitées de l'article UB10 du plan local d'urbanisme ; que, par suite, le moyen tiré de la violation de ces dispositions doit être écarté ;

8. Considérant, en troisième lieu, que les requérants font valoir que l'accès aux places de stationnement, d'une largeur de 2,20 mètres selon eux, sera rendu impossible par la plantation de deux arbres de haute tige entre ces places qui réduira leur largeur à moins de 2 mètres ; que, toutefois, la largeur des places de parking n'est pas réglementée par l'article UB12 du plan local d'urbanisme ; que, par ailleurs, il ressort des pièces du dossier, et notamment du plan de masse, que la largeur des places de stationnement entre lesquelles l'implantation d'un arbre de haute tige est prévu est de 2,27 mètres pour les places numérotées de 9 à 12 et de plus de 2,30 mètres pour les places numérotées de 1 à 5 ; que, dès lors, par leurs seules allégations, les requérants ne sauraient être regardés comme établissant une violation des dispositions combinées des articles UB12 et UB13 du plan local d'urbanisme ;

9. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les requérants ne sont pas fondés à demander l'annulation de l'arrêté du 21 octobre 2010 accordant un permis de construire à la SARL BPM Immobilier et de la décision rejetant leur recours gracieux ; que les conclusions présentées à cette fin doivent être rejetées ;

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

10. Considérant 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 Quincy-sous-Sénart et de la SARL BPM Immobilier, qui ne sont pas les 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 ; qu'il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge des requérants une somme globale de 1 500 euros au titre des frais exposés par la commune de Quincy-sous-Sénart et non compris dans les dépens ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des requérants la somme demandée par la SARL BPM Immobilier au titre de ces mêmes frais ;

DECIDE :

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

Article 2 : M. et Mme Quisserne, M. et Mme Feliciaggi, M. Ferreira, M. Pochet, M. Fournier et Mme Pate verseront globalement à la commune de Quincy-sous-Sénart une somme de 1 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la SARL BPM Immobilier 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 Quisserne, à M. et Mme Feliciaggi, à M. Ferreira, à M. Pochet, à M. Fournier, à Mme Pate, à la commune de Quincy-sous-Sénart et à la SARL BPM Immobilier.

Délibéré après l'audience du 4 octobre 2013, à laquelle siégeaient :

Mme Grand d'Esnon, président,
M. Charageat, premier conseiller,
Mme Syndique, premier conseiller,

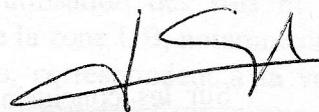
Lu en audience publique le 23 octobre 2013.

Le rapporteur,



N. SYNDIQUE

Le président,



J. GRAND d'ESNON

Le greffier,



C. AMIENS

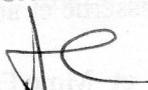
La République mande et ordonne au préfet de l'Essonne en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,

Le Greffier en chef,

Par délégation,

Le Greffier.



Carole AMIENS

