

**N°0511002**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**ASSOCIATION LES AMIS DE LA PLACE DU  
MARCHE et autres**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Mme Margerit  
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Versailles

(3ème chambre)

M. Galopin  
Commissaire du Gouvernement

Audience du 20 novembre  
2007 Lecture du 4 décembre  
2007

Vu, sous le n° 0511002, la requête, enregistrée le 23 décembre 2005, présentée pour l'ASSOCIATION LES AMIS DE LA PLACE DU MARCHE, dont le siège est 18 Bis Rue Alphonse Fallu Le Vésinet (78110), l'ASSOCIATION LA SAUVEGARDE DU VESINET, dont le siège est 39 Bis Rue du Belloy Le Vésinet (78110), Mme Jacqueline-Renée BROUET, demeurant 13 Place du Marché Le Vésinet (78110), M. Dominique DUMOND, demeurant 1 Avenue Régnault Le Vésinet (78110), M. José RODRIGUEZ, demeurant 17 Place du Marché Le Vésinet (78110), M. Jean LABASTIE, demeurant 17 Place du Marché Le Vésinet (78110), M. Guy COME, demeurant 15 Place du Marché Le Vésinet (78110), Mme Solange VIRLOUVET, demeurant 11 Bis Place du Marché Le Vésinet (78110), par Me Gaborit ;L'ASSOCIATION LES AMIS DE LA PLACE DU MARCHE et autres demandent au tribunal :

- l'annulation de la décision en date du 28 juillet 2005 par laquelle le maire de la commune du Vésinet a délivré un permis de construire à la commune du Vésinet en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant une patinoire, un marché couvert, une médiathèque et une MJC sur un terrain sis place du Marché, ensemble la décision du 27 octobre 2005 par laquelle le maire de la commune du Vésinet a rejeté leur recours gracieux du 28 septembre 2005 ;la condamnation de la commune du Vésinet au versement d'une somme de 5.000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

**N°0511002**

Ils soutiennent :

-Que le permis délivré est illégal au motif qu'il est fondé sur une délibération illégale en date du 7 janvier 2005 prescrivant la révision du PLU de la commune ; qu'en effet, cette délibération du 24 janvier 2005 est insuffisamment motivée, dès lors qu'elle se contente de mentionner une opération d'intérêt général, sans expliquer la nécessité d'une révision du PLU selon une procédure simplifiée ; que le projet concerné n'est pas d'intérêt général ; qu'un acte d'abandonnement de 1876 impose à la commune de ne pas modifier la destination des places ; que la création de volumes culturels n'est pas justifiée ; que la prise en compte de l'intérêt général aurait conduit à un autre choix d'implantation du projet, notamment dans la plaine de Montesson ; que l'intérêt général est lésé par le dépassement important du budget consacré au projet et la faible contribution des communes voisines ; que le projet implique des nuisances pour la sécurité et l'environnement ; que la procédure de révision simplifiée est inadaptée à une opération de restructuration urbaine qui porte atteinte à l'économie générale du PADD ; que la révision des règles d'urbanisme en zone UB méconnaît des règles applicables, et notamment le cahier des charge du Vésinet, lequel date de 1863 et s'impose, du fait qu'il contient une servitude d'utilité publique, aux propriétaires et à la commune ; que le projet est contraire à ce document dès lors qu'il fait perdre son caractère de place à la place du Marché ; que, par ailleurs, le projet contredit le rapport de présentation du POS de 1992, en ce que le marché devient une activité secondaire par rapport aux activités culturelles ; que, de plus, cette délibération est entachée de détournement de pouvoir ;

- que la délibération du 7 juillet 2007 approuvant la révision simplifiée du PLU est illégale au motif qu'elle est entachée d'un vice de forme du fait de la contradiction entre le nouveau règlement et le rapport de présentation du POS de 1992 ; qu'en effet, le contenu de l'étude d'environnement est insuffisant ; qu'en ce qui concerne la patinoire, sa localisation n'est pas justifiée, sa dimension est insuffisante, et les places de stationnement sont insuffisantes, de même que la prise en compte des exigences de sécurité, la largeur des voies bordant la place étant nécessairement réduite ; que le bâtiment abritant la MJC et la médiathèque présente une hauteur et un volume trop importants, empiète sur les perspectives et réduit la largeur des voies de circulation ; que la place concentrera un nombre trop important d'activités, sans respecter l'environnement urbain de la commune ; que les habitants n'ont pas été consultés ; que l'intérêt général du projet n'est pas démontré ; que le coût du projet est excessif ; que les mesures prises pour la préservation de l'environnement ne sont pas indiquées, pas plus que le changement de parti pris d'urbanisme du projet ; que les réseaux d'assainissement et d'eau ne sont pas indiqués ; qu'aucune concertation n'a été menée ; que la délibération attaquée est entachée d'erreur de fait et d'erreur de droit du fait de l'édiction de règles de hauteur trop permissives ; qu'aucune procédure de déclassement des voies publiques n'a été entreprise ; qu'elle est entachée de détournement de pouvoir et d'erreur manifeste d'appréciation au regard du caractère du site, du fait de l'insuffisance des places de parking et de l'excessif gabarit-enveloppe du projet autorisé ;

que le permis de construire en date du 27 juillet 2005 est illégal aux motifs : o que le récépissé de la déclaration au titre des ICPE n'a pas été joint au dossier de demande ; o que le maire adjoint en charge de l'urbanisme ne bénéficiait pas d'une délégation de signature régulière ; o qu'aucune autorisation d'abattage d'arbres n'a été délivrée à la date de la décision attaquée ; qu'en s'inscrivant dans ce cadre réglementaire, le

**N°0511002** maire devait produire une telle autorisation alors même qu'elle n'était pas nécessaire en tant que telle ; o que l'avis de l'ABF en date du 20 juillet 2005 est insuffisamment motivé.  
qu'il est en contradiction avec un avis précédent, en date du 17 mai 2004 ; qu'il ne prend pas en compte la nécessité de protéger un monument historique ; o que le volet paysager est insuffisant dès lors que les angles de vues sont  
partiellement reportés au plan de masse et que les documents graphiques et photographiques ne permettent pas d'appréhender l'impact du projet en ce qui concerne l'Est de la place du Marché ; o que l'ascenseur desservant la MJC et la médiathèque ne sera pas  
accessible aux personnes handicapées ; o que les règles de sécurité sont méconnues par l'existence d'un escalier en  
colimaçon desservant la patinoire débouchant sur une issue de secours ; o que l'espace B situé au dessus de la patinoire sera éclairé par 4 puits de lumière alors qu'il est situé dans une zone inconstructible ; o que les parcelles constituant la voie publique entourant la place du  
Marché n'ont pas été préalablement déclassées ; o que les dispositions de l'acte d'abandonnement de 1872 et du cahier des  
charges de 1863 du Vésinet ont été méconnues ; o que le permis est entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard du  
caractère du site, du fait de l'insuffisance des places de parking et de l'excessif gabarit-enveloppe du projet autorisé ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 13 avril 2006, présenté pour la commune du Vésinet ;

Elle conclut au rejet de la requête et à la condamnation des requérants au versement d'une somme de 5.000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient :

que le permis de construire en date du 27 juillet 2005 est légal aux motifs :  
o que le récépissé de la déclaration au titre des ICPE a été joint au dossier de demande de permis de construire modificatif qu'ainsi l'irrégularité initiale a été régularisée ; o que le maire adjoint en charge de l'urbanisme bénéficiait d'une  
délégation de signature régulière ; o qu'une autorisation d'abattage d'arbres a été délivrée le jour de la  
délivrance de la décision attaquée ; o que l'avis de l'ABF en date du 20 juillet 2005 est suffisamment motivé ;  
qu'il n'est pas en contradiction avec l'avis précédent, en date du 17 mai 2004 ; o que le volet paysager n'est pas insuffisant dès lors que les insuffisances  
alléguées ont été régularisées par un permis modificatif ; o que les règles de sécurité et d'accessibilité aux personnes handicapées  
ne sont pas méconnues dès lors que le projet a fait l'objet d'avis positifs

**N° 0511002**

du SOIS et de la commission départementale de sécurité ; o que l'éclairage de l'espace B, situé au dessus de la patinoire, par 4 puits de lumière n'est pas illégal, dès lors que l'implantation de constructions dans cette zone n'est pas interdite ; o que les parcelles constituant la voie publique entourant la place du Marché n'avaient pas à être préalablement déclassées ; o que les dispositions de l'acte d'abandonnement de 1872 et du cahier des charges de 1863 du Vésinet n'ont pas été méconnues, le champ de ces documents ne s'appliquant pas à la place du Marché ; o que le permis attaqué n'est pas entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard du caractère du site, du fait du nombre suffisant des places de parking et du caractère modéré du gabarit-enveloppe du projet autorisé ;

Vu l'ordonnance en date du 1er octobre 2007 fixant la clôture d'instruction au 17 octobre 2007, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 2 octobre 2007, présenté pour l'ASSOCIATION LES AMIS DE LA PLACE DU MARCHE, l'ASSOCIATION LA SAUVEGARDE DU VESINET, Mme BROUET, M. DUMOND, M. RODRIGUEZ, M. LABASTIE, M. COME, Mme VIRLOUVET ;

Ils concluent aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

Vu le mémoire, enregistré le 15 octobre 2007, présenté pour l'ASSOCIATION LES AMIS DE LA PLACE DU MARCHE et autres ;

Ils concluent aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

Vu le mémoire, enregistré le 16 octobre 2007, présenté pour la commune du Vésinet ;

Elle conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

Vu le mémoire, enregistré le 24 octobre 2007, après clôture de l'instruction, présenté pour l'ASSOCIATION LES AMIS DE LA PLACE DU MARCHE et autres ;

Elle conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

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

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 20 novembre 2007 :

- le rapport de Mme Margerit, conseiller ;

- les observations de Me Nataf, pour les requérants ;

- les observations de Me Despres, pour la commune du Vésinet ;
- et les conclusions de M. Galopin, commissaire du gouvernement ;

Vu les notes en délibéré, enregistrées les 21 et 23 novembre 2007, présentées respectivement, pour Mme OFFANT-RIVASI et autres et pour la commune du Vésinet ;

**Sur l'exception d'illégalité de la délibération en date du 24 janvier 2005 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme du Vésinet et de la délibération en date du 7 juillet 2005 approuvant la révision simplifiée du plan local d'urbanisme du Vésinet :**

Considérant que pour contester le permis de construire attaqué, les requérants invoquent les mêmes moyens, tirés de l'illégalité des deux délibérations prescrivant puis approuvant la révision simplifiée du plan d'occupation des sols du Vésinet, que ceux invoqués dans la requête n°0506209 ; que, par décision du même jour, le tribunal administratif de Versailles a rejeté cette requête ; qu'il y a donc lieu de rejeter l'exception d'illégalité susmentionnée en ce qu'elle est invoquée à l'appui de conclusions tendant à l'annulation du permis de construire attaqué ;

**Sur la légalité du permis de construire du 27 juillet 2005 :**

En ce qui concerne la légalité externe :

Considérant, en premier lieu, qu'en vertu des dispositions de l'article R. 421-3 du code de l'urbanisme, lorsque les travaux projetés concernent les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration ; que les équipements de production de froid nécessaires au fonctionnement de la patinoire autorisée par le permis querellé sont soumis à la législation relative aux installations classées ; que si les exigences de l'article R. 421-3 précité n'ont pas été remplies en ce qui concerne le dossier de demande de permis de construire initial, il ressort des pièces du dossier qu'un permis de construire modificatif a été délivré le 1<sup>er</sup> décembre 2005 ; que celui-ci complète le permis attaqué par la production du récépissé délivré le 17 octobre 2005 par la préfecture des Yvelines, document joint à la demande de permis de construire modificatif, qu'ainsi, l'illégalité du permis initial a été régularisée par la délivrance du permis modificatif susmentionné ;

Considérant, en deuxième lieu, que, par un arrêté du 26 mars 2001, régulièrement publié, le maire de la commune du Vésinet a donné à M Jean-Paul Bourguet, maire adjoint, délégation pour signer les arrêtés de permis de construire ; que, dès lors, le moyen tiré de ce que M. Bourguet n'aurait pas été compétent pour signer l'arrêté attaqué manque en fait ;

Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes des dispositions de l'article L421-3-1 du code de l'urbanisme : *«Lorsque les travaux projetés nécessitent la coupe ou l'abattage d'arbres dans les bois, forêts ou parcs soumis aux dispositions de l'article L130-1 du présent code... la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle l'autorité compétente fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de coupe ou d'abattage, et le cas échéant, d'autorisation de défrichement, est complet »* ; que les arbres situés sur le terrain d'assiette en centre-ville du Vésinet ne font pas

*partie d'un bois, d'une forêt ou d'un parc soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, applicable aux seuls espaces boisés classés ; que, par suite, le moyen tiré de ce que les exigences résultant des dispositions précitées auraient été méconnues dès lors qu'aucune autorisation d'abattage d'arbres n'aurait été demandée, est inopérant ;*

*Considérant, en quatrième lieu, qu'aux termes de l'article L421-6 du code de l'urbanisme « Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet ....d'aucune construction nouvelle, d'aucune transformation ou modification de nature à en modifier l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des bâtiments de France » ; que, d'une part, ni les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 relative aux monuments historiques, ni celles du code de l'urbanisme ni aucun autre texte n'imposaient que l'acte en date du 20 juillet 2005 par lequel l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord fût motivé ; que, de plus, l'avis susmentionné ne saurait être regardé comme étant en contradiction avec les avis des 17 mai 2004 et 12 septembre 2005 émis par la même autorité, dès lors que ces avis n'étaient pas relatifs au dossier de permis de construire litigieux mais ont été délivrés à l'occasion de la révision simplifiée du PLU de la commune ; qu'enfin, il ressort du texte même de l'avis du 20 juillet 2005 que la protection des monuments historiques avoisinants, et notamment de l'église Sainte-Marguerite, en situation de covisibilité avec la place du Marché, a été prise en compte ; qu'ainsi, le moyen tiré de l'irrégularité de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France doit être rejeté en ses différentes branches ;*

*En ce qui concerne la légalité interne :*

*Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article R421-2 du code de l'urbanisme « Le dossier joint à la demande de permis de construire comporte : 4° Une ou des vues en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire et indiquant le traitement des espaces extérieurs ; 5° Deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il y occupe. Les points et les angles des prises de vue seront reportés sur le plan de situation et le plan de masse ; 6° Un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords. Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres de haute tige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme ; 7° Une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords » ;*

*Considérant que les requérants soutiennent que le volet paysager du dossier de demande de permis de construire est insuffisant dès lors que les angles de vues ne sont que partiellement reportés au plan de masse et que les documents graphiques et photographiques ne permettent pas d'appréhender l'impact du projet en ce qui concerne l'Est de la place du Marché ; qu'il ressort toutefois des pièces du dossier que, si l'ensemble des angles de vue n'est pas reporté sur le plan de masse, cette insuffisance est compensée par les nombreuses photos et photomontages permettant d'appréhender l'impact du projet sur l'ensemble de la place du Marché et les rues avoisinantes ; qu'en tout état de cause, il ressort des pièces du dossier qu'un permis de construire modificatif a été délivré le 9 mars 2006 ; que celui-ci*

**N° 0511002**

complète le permis attaqué par la production d'un nouveau volet paysager dans lequel les angles de vue sont intégralement reportés sur le plan de masse ainsi que de photos et de photomontages décrivant précisément l'aspect du projet à l'Est de la place du Marché ; qu'ainsi, à supposer que le permis de construire initial aurait été irrégulièrement délivré, l'illégalité qui en résulterait a pu être régularisée par la délivrance du permis modificatif susmentionné ; que, par suite, le moyen tiré de l'insuffisance du volet paysager doit être rejeté ;

Considérant, en deuxième lieu, que si les requérants soutiennent que l'ascenseur desservant la MJC et la médiathèque ne sera pas accessible aux personnes handicapées, ils ne l'établissent pas ; qu'en tout état de cause, il ressort des pièces du dossier, et notamment d'une notice relative à l'accessibilité du bâtiment pour les personnes à mobilité réduite, sur la base de laquelle la commission départementale de sécurité a rendu un avis positif le 4 janvier 2005, que le projet querellé présente des conditions d'accessibilité suffisantes ;

Considérant, en troisième lieu, que si les requérants soutiennent que les règles de sécurité sont méconnues par l'existence d'un escalier en colimaçon desservant la patinoire débouchant sur une issue de secours, ils ne l'établissent pas ; qu'en tout état de cause, il ressort des pièces du dossier, et notamment d'une notice relative à la sécurité incendie, sur la base de laquelle le service départemental de lutte contre les incendies a rendu un avis positif accompagné de prescriptions le 17 décembre 2004, que le projet querellé présente des conditions de sécurité suffisantes ;

Considérant, en quatrième lieu, que si les requérants soutiennent que le projet autorisé méconnaît les dispositions du POS révisé, au motif que l'espace B situé au dessus de la patinoire sera éclairé par quatre puits de lumière, il ne ressort pas des pièces du dossier que ce type d'aménagement soit interdit en zone Ubm ;

Considérant, en cinquième lieu, que les parcelles constituant la voie publique entourant la place du Marché n'avaient pas à être préalablement déclassées dès lors que le projet concerné sera implanté sur la place du Marché, laquelle fait partie du domaine public de la commune et que les voies publiques entourant cette place ne seront pas modifiées ;

Considérant, en sixième lieu, que le cahier des charges de 1863 concernant le lotissement créé à l'époque par la société Fallu & Cie, qui n'a pas été approuvé par l'autorité administrative, est un document purement contractuel dépourvu de valeur réglementaire ; qu'il n'était ainsi pas opposable à l'autorité ayant délivré le permis de construire attaqué ; que l'acte d'abandonnement et d'acceptation de 1876 souscrit par la société Fallu & Cie, ne saurait pas davantage être regardé comme doté d'une portée réglementaire alors même qu'une délibération du conseil municipal du Vésinet approuvée le 16 mars 1876 par le préfet des Yvelines a accepté ledit acte ; qu'ainsi, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que ces deux documents institueraient une servitude d'utilité publique imposant au pétitionnaire de conserver la disposition et la destination des allées et places du lotissement originel ; qu'en tout état de cause, il ressort des pièces du dossier que le projet autorisé, en concentrant les équipements publics sur le quart sud-ouest de la place et en libérant les trois autres quarts de cette dernière, redonne pleinement à celle-ci son caractère de place ; que, par suite, le moyen tiré de ce que le permis de construire attaqué serait entachée d'erreur de droit doit être rejeté ;

**N°0511002**

Considérant, en septième lieu, que les considérations générales sur les prétendus désavantages du projet ne sauraient en tant que telles, caractériser une erreur manifeste d'appréciation ; que, par ailleurs, s'agissant du nombre de places de stationnement, la décision attaquée ne méconnaît pas les dispositions de l'article UBm12 du POS, la règle d'une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SHON étant respectée ; que, s'agissant des voies de circulation aux abords de la place du Marché, il n'est pas établi que la largeur fixée par le plan masse, comprise entre 9,5m et 10m, ne soit pas respectée par la décision attaquée ; qu'enfin, concernant les règles relatives à la hauteur et au gabarit-enveloppe du projet, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation au regard du caractère du site doit être rejeté dès lors que la construction autorisée n'est pas, d'une part, inadaptée au caractère des lieux environnants, dont le respect n'interdit pas l'implantation de bâtiments aux formes architecturales modernes, et respecte, d'autre part, le caractère architectural de l'église Sainte-Marguerite dans le champ de visibilité duquel elle se situe ; qu'ainsi, le moyen tiré de ce que ces règles seraient, au regard du caractère du site, entachées d'erreur manifeste d'appréciation, doit également être rejetées ;

Considérant, en neuvième lieu, que la circonstance que plusieurs décisions des autorités municipales de la commune du Vésinet relatives à l'attribution et à la passation du marché de maîtrise d'oeuvre en vue de la réalisation du projet de complexe multi-activité de la place du Marché auraient été annulées par le tribunal administratif de Versailles est sans influence sur la légalité du permis de construire attaqué ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les requérants ne sont pas fondés à demander l'annulation du permis de construire attaqué ;

**Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :**

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner l'association les Amis de la Place du Marché et autres à verser à la commune du Vésinet la somme de 2.500 euros au titre des frais engagés par elle et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1er : La requête de l'ASSOCIATION LES AMIS DE LA PLACE DU MARCHE et autres est rejetée.

Article 2 : L'ASSOCIATION LES AMIS DE LA PLACE DU MARCHE et autres verseront à la commune du Vésinet la somme de 2.500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code justice administrative.

N°0511002

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à [l'ASSOCIATION LES AMIS DE LA PLACE DU MARCHE, l'ASSOCIATION LA SAUVEGARDE DU VESINET. Mme Jacqueline-Renée BROUET, M. Dominique DUMOND, M. José RODRIGUEZ, M. Jean LABASTIE, M. Guy COME, Mme Solange VIRLOUVET, et à la commune du Vésinet.

Délibéré après l'audience du 20 novembre 2007, à laquelle siégeaient :

Mme Merlin-Desmartis, présidente,  
Mme Cherrier, conseiller, Mme  
Margerit, conseiller.

Lu en audience publique le 4 décembre 2007

Le rapporteur,

La présidente,

D. MARGERIT

M. MERLIN-DESMARTIS

Le greffier,

C. AMIENS

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.

**Pour expédition conforme,  
Le Greffier en chef.**



pour le Greffier en Chef U Greffier-Adjoint  
Sandrine LAMARRE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Lamarre', is placed over the text 'U Greffier-Adjoint'.