

RÉSUMÉ :

Est entachée d'une erreur manifeste dans l'appréciation de l'atteinte portée au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants l'autorisation de construction, dans un parc inclus dans un site inscrit boisé d'une superficie de 118.502 m² et jouxtant un site classé, de 10 bâtiments de 3 à 4 étages d'...

Est entachée d'une erreur manifeste dans l'appréciation de l'atteinte portée au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants l'autorisation de construction, dans un parc inclus dans un site inscrit boisé d'une superficie de 118.502 m² et jouxtant un site classé, de 10 bâtiments de 3 à 4 étages d'une surface hors oeuvre nette de 51.500 m², compte tenu du volume, de l'aspect extérieur, de la configuration, de la surface de ces constructions et de leur insertion dans leur environnement.

TEXTE INTÉGRAL

Nature : Texte

Vu I) sous le n° 93PA00754, la requête présentée pour la société civile immobilière du Parc de Rentilly, ayant son siège social 235, avenue Le Jour Le Sève, 92655 Boulogne-Billancourt, cedex, par Me Tirard, avocat à la cour ; elle a été enregistrée au greffe de la cour administrative d'appel de Paris le 30 juillet 1993 ; la société demande à la cour :

1°) de réformer le jugement en date du 22 juin 1993 par lequel le tribunal administratif de Versailles a annulé le permis de construire délivré le 18 janvier 1993 par le préfet de Seine-et-Marne à la société requérante ;

2°) de rejeter les demandes de MM. Sourine et autres ;

3°) de condamner les demandeurs de première instance à lui payer une somme de 20.000 F hors taxes, soit 29.650 F toutes taxes comprises au titre de l'article L.8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

Vu II) sous le n° 93PA00990, la requête présentée pour l'Etablissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (EPAMARNE), représentée par son directeur général par la SCP Sirat, Gilli, avocat à la cour ; elle a été enregistrée au greffe de la cour le 20 août 1993 ; l'Etablissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée demande à la cour :

1°) de réformer le jugement en date du 22 juin 1993 par lequel le tribunal administratif de Versailles a annulé le permis de construire délivré le 18 janvier 1993 par le préfet de Seine-et-Marne à la société Civile immobilière du Parc de Rentilly ;

2°) de rejeter les demandes de MM. Sourine et autres ;

3°) de condamner les demandeurs de première instance à lui payer une somme de 30.000 F au titre de l'article L.8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

Vu III) sous le n° 93PA01043, la requête et le mémoire présentés par le ministre de l'équipement, des transports et du tourisme ; ils ont été enregistrés au greffe de la cour administrative d'appel de Paris respectivement les 7 septembre et 29 octobre 1993 ; le ministre demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement en date du 26 juin 1993 par lequel le tribunal administratif de Versailles a annulé le permis de construire délivré le 18 janvier 1993 par le préfet de Seine et Marne ;

2°) de rejeter la demande présentée devant le tribunal administratif de Versailles et tendant à l'annulation dudit permis de construire ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 87-306 du 10 juin 1987 portant modification du schéma directeur de la région d'Ile de France ;

Vu le code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

Vu la loi n° 87-1127 du 31 décembre 1987 ;

Après avoir entendu, au cours de l'audience publique du 27 janvier 1994 :

- le rapport de Mme Tricot, conseiller,

- les observations de Me Tirard, avocat à la cour, pour la société civile immobilière du Parc de Rentilly, celles de M. Sourine et celles de la SCP Sirat-Gilli, avocat à la cour, pour l'Etablissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée,

- et les conclusions de M. Gipoulon, commissaire du gouvernement ;

Considérant que les trois requêtes susvisées sont dirigées contre le même jugement ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul arrêt ;

Sur la régularité en la forme du jugement attaqué :

Considérant qu'aux termes de l'article R.153-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel : "Sauf dans les cas mentionnés au 1er alinéa de l'article L.9 et à l'article R.149, lorsque la décision lui paraît susceptible d'être fondée sur un moyen relevé d'office, le président de la formation de jugement en informe les parties avant la séance de jugement et fixe le délai dans lequel elles peuvent présenter leurs observations" ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier de 1ère instance que M. Sourine et autres, ont soulevé, dans leur requête introductive d'instance enregistrée au greffe du tribunal administratif de Versailles le 18 mars 1993, à l'appui de leurs conclusions tendant à l'annulation du permis de construire délivré le 18 janvier 1993 à la société civile immobilière du Parc de Rentilly, par la voie de l'exception d'illégalité, le moyen tiré de la méconnaissance du plan d'occupation des sols de Bussy Saint-Georges, et par voie de conséquence de l'illégalité du décret n° 87-306 du 10 juin 1987 portant modification du schéma directeur de la région d'Ile de France ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R.153-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel doit être rejeté ;

Sur la légalité du permis de construire attaqué :

Considérant que pour annuler le permis de construire en date du 18 janvier 1993 autorisant la société civile immobilière du Parc de Rentilly à construire un ensemble de bâtiments à vocation de bureaux et d'hôtel dans l'emprise du Parc de Rentilly à Bussy Saint-Georges le tribunal administratif de Versailles s'est fondé en premier lieu sur l'absence, contrairement au règlement du plan d'occupation des sols, d'approbation du projet par le conseil municipal de Bussy Saint-Georges, en second lieu sur l'erreur manifeste d'appréciation dont serait entaché le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile de France tel que modifié par décret du 10 juin 1987 et, par voie de conséquence, le plan d'occupation des sols de Bussy-Saint-Georges compatible avec ce schéma quant au classement de la zone dans laquelle le permis était sollicité, enfin sur la violation de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme "à supposer que le règlement national d'urbanisme soit substitué au plan d'occupation des sols comme base légale du permis" ;

Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens retenus par le tribunal administratif pour prononcer l'annulation du permis litigieux :

Considérant que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est applicable en présence d'un plan d'occupation des sols ou d'un document en tenant lieu et non, comme l'ont estimé les premiers juges, par substitution du règlement national d'urbanisme au plan d'occupation des sols ; que M. Sourine et autres demandaient au tribunal, d'ailleurs à titre principal, l'annulation du permis en ce qu'il était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des impératifs dont cet article tend à assurer la sauvegarde ;

Considérant que ledit article dispose que "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments... à édifier... sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels" ;

Considérant qu'il ressort des pièces versées au dossier et notamment des propres productions photographiques des appelants que le préfet de Seine et Marne a autorisé la construction dans un parc ordonnancé de style XVIIIème siècle, lui-même inclus dans un site inscrit boisé d'une superficie de 118.502 m² sur le territoire de Bussy Saint-Georges, dont l'ensemble des membres autres que ceux représentant l'administration de la commission départementale des sites, avaient d'ailleurs à l'issue de la réunion du 14 novembre 1988 souhaité le classement, jouxtant un site de

244.820 m² en grande partie classé, et comportant un édifice même sans valeur architecturale propre, reconstruit en 1953 dans le style classique, des pièces d'eau et des alignements boisés, de 10 bâtiments de 3 à 4 étages d'une surface hors oeuvre nette de 51.500 m² ; que compte tenu du volume, de l'aspect extérieur, de la configuration et de la surface des constructions envisagées, quelle que puisse être leur qualité architecturale -au demeurant de la nature ordinaire de celle des constructions à usage de bureaux et d'hôtel de leur catégorie- comme de l'insertion de cet ensemble très important dans l'environnement boisé tant du Parc que du site inscrit et du site classé qui le jouxte, nonobstant les dispositions architecturales prises pour les favoriser et notamment ne pas rendre visibles les constructions depuis l'extérieur du site, le remplacement des arbres abattus par un nombre plus important d'arbres replantés et la conservation en l'état relativement médiocre d'un certain nombre d'arbres, le préfet de Seine et Marne a entaché la décision entreprise d'une erreur manifeste d'appréciation ; qu'il résulte de ce qui précède que le ministre de l'équipement, des transports et du tourisme, l'Etablissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et la société civile immobilière du Parc de Rentilly ne sont en toute hypothèse pas fondés à se plaindre de ce que par le jugement attaqué le tribunal administratif de Versailles a annulé le permis de construire accordé à la société civile immobilière le 18 juin 1993 par le préfet de Seine-et-Marne ;

Sur les demandes de sursis à exécution du jugement attaqué présentées par la société civile immobilière du Parc de Rentilly et par l'Etablissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée :

Considérant qu'elles sont devenues sans objet et qu'il n'y a donc pas lieu d'y statuer ;

Sur l'application des dispositions de l'article L.8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel :

Considérant que la société civile immobilière du Parc de Rentilly et l'Etablissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée étant les parties qui succombent dans la présente instance, leurs conclusions tendant à ce que M. Sourine et autres soient condamnés à leur verser respectivement des sommes de 29.650 F toutes taxes comprises et 30.000 F sur le fondement de l'article L.8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ne peuvent qu'être rejetées ;

Article 1er : Les requêtes de la société civile immobilière du Parc de Rentilly, de l'Etablissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et du ministre de l'équipement, des transports et du tourisme sont rejetées.

Article 2 : Il n'y a lieu de statuer sur les conclusions à fin de sursis à exécution.

Composition de la juridiction : M. Lévy, Président, M Tricot,
Rapporteur, M. Gipoulon, Commissaire du gouvernement

Copyright 2020 - Dalloz - Tous droits réservés.