

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES**

SR

N°1805611, 1806088

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE ET LA
MISE EN VALEUR DE L'AQUEDUC DE
LOUVECIENNES et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Maitre
Rapporteur

Le tribunal administratif de Versailles

(3ème chambre)

M. Tar
Rapporteur public

Audience du 26 juin 2020
Lecture du 23 juillet 2020

68-03-03-01-01

68-03-03-02-02

C

Vu la procédure suivante :

I/ Par une requête enregistrée le 2 août 2018 sous le numéro 1805611 et des mémoires enregistrés le 23 août 2018, le 5 mars 2019, le 28 juin 2019 et le 16 juillet 2019, ce dernier mémoire n'ayant pas été communiqué, l'association pour la sauvegarde et la mise en valeur de l'aqueduc de Louveciennes, l'association Yvelines Environnement, M. et Mme Fieux et M. Gérard Nadot, représentés par Me Ferracci, demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) à titre principal, d'annuler l'arrêté du 20 mars 2018 par lequel le maire de Louveciennes a délivré un permis de construire n° PC 78350 17 G0077 à la SCCV Les jardins de l'Aqueduc pour la construction d'un ensemble immobilier de 23 logements sur des terrains cadastrés section AL numéros 35 et 33 pour partie, situés chemin de l'Aqueduc sur le territoire de cette commune, ensemble la décision du 27 juin 2018 rejetant leur recours gracieux ;

2°) à titre subsidiaire, de surseoir à statuer sur la présente requête dans l'attente de la décision à venir dans le cadre de l'instance n° 1901923 ;

3°) de mettre à la charge solidaire de la commune de Louveciennes et de la SCCV Les jardins de l'Aqueduc une somme de 4 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- le permis de construire attaqué a été délivré suite à la fraude de la société pétitionnaire sur sa qualité pour déposer sa demande ; la SCCV Les jardins de l'Aqueduc ne disposait pas d'un titre l'habilitant à déposer cette demande en méconnaissance des dispositions de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme ; aucune délibération du conseil municipal n'autorisait la SCCV à déposer sa demande portant sur un terrain appartenant au domaine privé de la commune ;

- il est illégal dès lors qu'il n'a pas été précédé d'une autorisation de défrichement préalable qui devait être jointe à la demande de permis de construire, en application des dispositions de l'article L. 341-7 du code forestier ; l'autorisation de défrichement obtenue par la commune de Louveciennes par arrêté préfectoral en date du 8 juillet 2016 ne saurait valablement tenir lieu d'une telle autorisation dès lors qu'elle n'a pas été transférée à la SCCV Les jardins de l'Aqueduc préalablement à la délivrance du permis de construire ; en toute hypothèse, l'autorisation délivrée à la commune ne permettait pas la délivrance du permis de construire dès lors que des abattages d'arbres sont prévus par le permis de construire en dehors des zones d'abattage autorisées par l'arrêté préfectoral et que le projet prévoit des jardins d'agrément implantés dans les zones boisées ce qui va inévitablement avoir pour effet de mettre fin à cette destination boisée ;

- l'architecte des bâtiments de France a rendu un avis sur le projet dans des conditions irrégulières dès lors d'une part que ce dernier a rendu son avis sur la base d'un dossier transmis le 11 août 2017 alors que toutes les pièces du dossier jointes à l'arrêté attaqué présentent une date postérieure ; d'autre part, l'architecte des bâtiments de France aurait dû pouvoir apprécier globalement le projet avec celui porté par l'ESH Domnis dès lors qu'ils forment un ensemble immobilier unique ;

- le projet méconnaît le principe d'unicité du permis de construire dès lors qu'il forme avec le projet situé sur la parcelle AL 33 voisine et pour lequel l'ESH Domnis a obtenu un permis de construire le 22 décembre 2016, un ensemble immobilier unique, desservi par une nouvelle voie à créer en sens unique desservant les deux projets et que les deux demandes de permis de construire, qui ont été présentées séparément, auraient dû faire l'objet d'une autorisation commune ; une division en deux autorisations distinctes n'était pas possible dès lors que le service instructeur n'a pas pu porter une appréciation globale pour vérifier le respect des règles d'urbanisme à l'échelle de l'ensemble immobilier ;

- le projet qui s'inscrit dans un lotissement au sens de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme et prévoit la création d'une voie nouvelle, a fortiori dans le périmètre des abords d'un monument historique, n'a pas été précédé d'un permis d'aménager, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme ; dans l'hypothèse où la cession du terrain par la commune au pétitionnaire ne serait pas intervenue à la date de délivrance du permis de construire, cette autorisation aurait dû faire l'objet d'un permis de construire valant division et comportant la réalisation d'un équipement commun ;

- le document d'insertion paysagère prévu par les dispositions de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme est insuffisant dès lors qu'il ne permet pas d'appréhender l'insertion du projet par rapport à l'aqueduc de Louveciennes, monument historique classé ;

- le projet méconnaît l'article 5.4 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme dès lors que le projet n'est pas desservi par une voie adaptée à l'importance du projet et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; le projet doit être desservi par une voie à créer dont une partie, située en dehors du terrain d'assiette, doit être réalisée dans le cadre du permis de construire délivré à l'ESH Domnis alors que le dossier ne fait état d'aucune servitude de passage sur ce terrain ; si le permis de construire a été délivré en considération de l'extension de la voirie dite du chemin des Arcades, les conditions de réalisation certaine et à brève échéance de cette voirie n'étaient pas réunies à la date de délivrance de l'autorisation attaquée ; la voie à créer ne saurait être qualifiée d'équipement propre au sens de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme dès lors qu'il s'agit d'un équipement public ;

- le projet méconnaît les dispositions de l'article 6 du règlement du plan local d'urbanisme relatif aux raccordements aux réseaux dès lors qu'Enedis n'a pas répondu à la demande d'avis formulée par la commune ; dans le cadre du permis de construire délivré à l'ESH Domnis, Enedis a indiqué que le projet nécessitait une extension du réseau de plus de 150 mètres ; aucun titre n'habilite le pétitionnaire à emprunter la parcelle AL 33, propriété de la commune et destinée à être cédée à Domnis, pour faire réaliser cette extension du réseau ; le maire de Louveciennes, en application des dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, aurait dû refuser de délivrer le permis de construire attaqué dès lors qu'il n'était pas en mesure, à la date du permis attaqué, d'indiquer dans quel délai les travaux d'extension du réseau d'électricité devraient être exécutés ;

- le projet méconnaît les dispositions de l'article UC 3 du règlement du plan local d'urbanisme et les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme dès lors qu'il est, compte tenu de sa situation, son volume et son rythme, de nature à porter atteinte à la conservation d'une perspective monumentale et à l'intérêt des lieux avoisinants, particulièrement à l'Aqueduc de Louveciennes ;

- si le permis de construire attaqué a été retiré par arrêté du 17 janvier 2019 du maire de Louveciennes, le tribunal ne peut constater un non-lieu à statuer dès lors que ce retrait étant contesté par le pétitionnaire, il n'a pas acquis un caractère définitif ; le tribunal devra surseoir à statuer sur la présente requête dans l'attente du jugement de la requête relative à la légalité de l'arrête de retrait ;

Par des mémoires enregistrés le 11 janvier 2019, 18 février 2019, le 17 juin 2019, le 1er juillet 2019 et le 15 juillet 2019, ce dernier mémoire n'ayant pas été communiqué, la société civile de construction vente (SCCV) Les jardins de l'Aqueduc, représentée par la SCP Bouilloche, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge solidaire des requérants une somme de 5 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Elle demande à titre subsidiaire à ce que le tribunal fasse, le cas échéant, application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Elle soutient que :

- titre principal la requête est irrecevable dès lors que ni les requérants personnes morales ni les requérants personnes physique ne démontrent un intérêt pour agir et que les représentants des personnes morales ne démontrent pas avoir été dûment habilité pour engager une action en justice ;

- à titre subsidiaire, les moyens soulevés ne sont pas fondés ;

La requête a été transmise à la commune de Louveciennes qui n'a pas produit d'observation malgré une mise en demeure qui lui a été adressée le 11 décembre 2018.

Par une ordonnance du 16 janvier 2019, les parties ont été informées qu'en application de l'article R. 611-7-1 du code de justice administrative, aucun moyen nouveau ne pourrait plus être invoqué à compter du 18 février 2019.

Par ordonnance du 3 juillet 2019, la clôture d'instruction a été fixée en dernier lieu au 17 juillet 2019.

II/ Par une requête enregistrée le 28 août 2018 sous le numéro 1806088 et des mémoires enregistrés le 5 novembre 2018 et le 18 février 2019, l'association "Réaliser l'accord cité-nature-espace" (RACINE), l'association Yvelines environnement, la fédération Patrimoine environnement, la société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France

(SPPEF), M. Michel Léger, et M. Jean-Pierre Pernaut représentés par Me Monamy, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 20 mars 2018 par lequel le maire de Louveciennes a délivré un permis de construire n° PC 78350 17 G0077 à la SCCV Les jardins de l'Aqueduc pour la construction d'un ensemble immobilier de 23 logements sur des terrains cadastrés section AL numéros 35 et 33 pour partie, situés chemin de l'Aqueduc sur le territoire de cette commune, ensemble la décision du 27 juin 2018 rejetant leur recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge solidaire de la commune de Louveciennes et de la SCCV Les jardins de l'Aqueduc une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la société pétitionnaire ne disposait pas d'un titre l'habilitant à déposer la demande de permis de construire en méconnaissance des dispositions de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme ; aucune délibération du conseil municipal n'autorisait la SCCV à déposer sa demande portant sur un terrain appartenant à la commune ; cette absence de qualité résultait des pièces du dossier de demande ;

- l'architecte des bâtiments de France a rendu un avis sur le projet dans des conditions irrégulières dès lors que le dossier de demande a été complété à plusieurs reprises postérieurement à l'avis rendu le 11 octobre 2017, notamment par des pièces portant sur l'insertion du projet ; ces modifications sont susceptibles d'avoir eu une influence sur l'avis émis par l'architecte des bâtiments de France qui aurait donc dû être à nouveau consulté avant la délivrance du permis attaqué ;

- le dossier de demande de permis de construire présente un caractère insuffisant en méconnaissance des dispositions des articles R. 431-9 et R. 431-10 du code de l'urbanisme dès lors qu'il ne contient pas de plan masse des plantations supprimées alors que le projet prévoit de nombreux abattages ; il ne rend pas fidèlement compte de l'impact du projet sur l'aqueduc de Louveciennes ;

- le projet méconnaît l'article 5.4 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme et celles de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme dès lors que le projet doit être desservi depuis le chemin du cœur volant situé au nord, par une voie en partie à modifier et en partie à créer, située en dehors du terrain d'assiette, qui doit être réalisée dans le cadre du permis de construire délivré à l'ESH Domnis alors que le dossier ne fait état d'aucune servitude de passage sur ce terrain ; la réalisation de cette voie au titre des équipements propres prévus dans l'accord cadre du 21 avril 2016 ne présente qu'un caractère hypothétique ; en tout état de cause, la sortie des véhicules doit se faire sur le chemin de l'Aqueduc qui compte tenu notamment de son étroitesse, ne présente pas des caractéristiques suffisantes pour la desserte du projet et cette sortie présente un risque pour la sécurité publique ;

- le projet méconnaît l'article 6.2 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme dès lors que le concessionnaire du réseau d'assainissement, la SEVESC, a dans son avis du 26 septembre 2017, demandé au pétitionnaire de compléter son dossier en produisant une note de calcul complémentaire concernant la gestion des eaux pluviales ; suite à cet avis, le pétitionnaire a modifié les bassins de rétention prévus mais la SEVESC n'a pas de nouveau été consultée pour avis ; les bassins envisagés ne paraissent être destinés qu'à évacuer les eaux de pluie d'un seul des trois bâtiments ;

- le projet méconnaît les dispositions de l'article UC 4 du règlement du plan local d'urbanisme dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que les arbres abattus seront tous remplacés par des arbres d'essence régionale ;

- le projet méconnaît les dispositions de l'article UC 3 du règlement du plan local d'urbanisme dès lors qu'il est de nature à porter atteinte à l'intérêt exceptionnel des lieux avoisinants, particulièrement à l'Aqueduc de Louveciennes, monument historique ; l'arrêté attaqué est ainsi entaché d'une erreur d'appréciation ; pour les mêmes motifs, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est entaché d'une erreur d'appréciation au regard des dispositions de l'article L. 632-2 du code du patrimoine ;

- les prescriptions assortissant l'arrêté attaqué, reprenant les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France, sont illégales dès lors que compte tenu de leur ampleur, elles nécessitaient la présentation d'un nouveau projet ;

- par un arrêté du 17 janvier 2019, le maire de la commune de Louveciennes a retiré l'arrêté attaqué, par suite, dès lors que cet arrêté aura acquis un caractère définitif, il conviendra de prononcer un non-lieu à statuer ;

Par des mémoires enregistrés le 11 janvier 2019, le 18 février 2019, le 17 juin 2019 et le 1er juillet 2019, la SCCV Les jardins de l'Aqueduc, représentée par la SCP Bouilloche, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge solidaire des requérants une somme de 5 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Elle demande à titre subsidiaire à ce que le tribunal fasse, le cas échéant, application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Elle soutient que :

- titre principal la requête est irrecevable dès lors que ni les requérants personnes morales ni les requérants personnes physique ne démontrent un intérêt pour agir et que les représentants des personnes morales ne démontrent pas avoir été dûment habilités pour engager une action en justice ;

- à titre subsidiaire, les moyens soulevés ne sont pas fondés ;

La requête a été transmise à la commune de Louveciennes qui n'a pas produit d'observation malgré une mise en demeure qui lui a été adressée le 11 décembre 2018.

Par une ordonnance du 16 janvier 2019, les parties ont été informées qu'en application de l'article R. 611-7-1 du code de justice administrative, aucun moyen nouveau ne pourrait plus être invoqué à compter du 18 février 2019.

Par ordonnance du 3 juillet 2019, la clôture d'instruction a été fixée en dernier lieu au 17 juillet 2019.

Vu les autres pièces des dossiers ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code forestier ;
- le plan local d'urbanisme de la commune de Louveciennes ;
- 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. Maître,
- les conclusions de M. Tar, rapporteur public,

- et les observations de Me Ferracci et de Me Monamy, représentants les requérants, de Me Gayet, représentant la commune de Louveciennes et de Me Lhermitte représentant la SCCV Les jardins de l'Aqueduc.

Une note en délibéré a été enregistré pour la SCCV Les jardins de l'Aqueduc le 10 juillet 2020 dans le dossier n°1805611.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 20 mars 2018, le maire de la commune de Louveciennes a accordé à la SCCV Les jardins de l'Aqueduc un permis de construire ayant pour objet la construction d'un ensemble immobilier de 23 logements sur des terrains cadastrés section AL numéros 35 et 33 pour partie, situés chemin de l'Aqueduc sur le territoire de cette commune. Par deux requêtes séparées, l'association pour la sauvegarde et la mise en valeur de l'aqueduc de Louveciennes, l'association Yvelines Environnement, M. et Mme Fieux et M. Nadot d'une part et l'association "Réaliser l'accord cité-nature-espace" (RACINE), l'association Yvelines environnement, la fédération Patrimoine environnement, la société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France (SPPEF), M. Michel Léger, et M. Jean-Pierre Pernaut d'autre part demandent au tribunal l'annulation de cet arrêté ainsi que de la décision de rejet de leurs recours gracieux.

Sur la jonction :

2. Les requêtes numéros 1805611 et 1806088, qui sont dirigées contre le même permis de construire présentent à juger des questions semblables et ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a lieu de les joindre pour statuer par un même jugement.

Sur le non-lieu et la demande de sursis à statuer :

3. Par un arrêté du 17 janvier 2019, le maire de Louveciennes a retiré l'arrêté du 20 mars 2018 par lequel il avait délivré à la SCCV Les jardins de l'Aqueduc un permis de construire. Toutefois, par un jugement de ce jour, le tribunal administratif de Versailles a, à la demande de la SCCV Les jardins de l'Aqueduc, annulé cet arrêté de retrait. Par suite, d'une part, les conclusions à fin d'annulation présentées par les requérants conservent leur objet et, d'autre part, il n'y a plus lieu pour le tribunal de surseoir à statuer sur les présentes requêtes.

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

En ce qui concerne l'intérêt et la qualité pour agir des associations requérantes :

4. Le projet prévoit l'implantation d'un immeuble de 23 logements sur le détachement d'une très grande parcelle communale largement arborée, située à proximité de l'aqueduc de Louveciennes, monument historique classé.

5. En premier lieu, l'association « *Réaliser l'accord Cité – Nature – Espace (RACINE)* », créée en 2007, a pour objet statutaire de « *préserver la qualité de l'environnement et de la vie à Louveciennes* » et de « *promouvoir une action en faveur de la conservation de l'habitat traditionnel, de sa réhabilitation, et ne faveur de la protection des espaces verts et du cadre de vie qui doit être sauvegardé pour les habitants de Louveciennes* ». Ses statuts prévoient

expressément la possibilité d'attaquer en justice « *toute décision d'utilisation du sol qui viendrait à méconnaître les principes de protection tant du bâti, que des espaces verts* ». Ainsi, elle présente un intérêt pour agir suffisant tant au regard de son champ géographique que de son champ statutaire d'action. Par ailleurs, par une délibération du 23 septembre 2018, le conseil d'administration de l'association a donné régulièrement mandat à son président pour effectuer le présent recours.

6. En deuxième lieu, l'association « pour la sauvegarde et la mise en valeur de l'Aqueduc de Louveciennes » (ASVAL), dont les statuts ont été déposés antérieurement à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire, a pour objet statutaire « *d'entreprendre et mener toute action permettant de promouvoir, de protéger et de faire connaître l'Aqueduc de Louveciennes et ses environs, afin de faire reconnaître et de sauvegarder son harmonie architecturale, urbaine et sociologique* ». Ses statuts prévoient expressément la possibilité de mettre « *en œuvre toute action judiciaire ou extrajudiciaire utile à l'accomplissement de son objet* ». Ainsi, elle présente un intérêt pour agir suffisant tant au regard de son champ géographique que de son champ statutaire d'action. Par ailleurs, par une délibération du 3 mai 2018, le conseil d'administration de l'association a donné régulièrement mandat à Me Ferracci pour la représenter dans le cadre du présent recours.

7. En troisième lieu, aux termes de l'article L. 142-1 du code de l'environnement : « *Toute association de protection de l'environnement agréée au titre de l'article L. 141-1 ainsi que les fédérations départementales des associations agréées de pêche et de protection du milieu aquatique et les associations agréées de pêcheurs professionnels justifient d'un intérêt pour agir contre toute décision administrative ayant un rapport direct avec leur objet et leurs activités statutaires et produisant des effets dommageables pour l'environnement sur tout ou partie du territoire pour lequel elles bénéficient de l'agrément dès lors que cette décision est intervenue après la date de leur agrément.* ».

8. L'association « Yvelines environnement » est une association agréée à l'échelle du département des Yvelines et qui a pour objet « *la défense de l'environnement, dans tous ses aspects, aux plans notamment de l'urbanisme, de l'architecture, et de la protection des sites bâtis et naturels ainsi que de la promotion de la qualité de vie* ». Par suite cette association présente un intérêt pour agir suffisant tant au regard de son champ géographique que de son champ statutaire d'action. Par ailleurs, par une délibération du 30 avril 2018, le conseil d'administration de l'association a donné régulièrement mandat à Me Ferracci pour la représenter dans le cadre du présent recours.

9. En quatrième lieu, en revanche, malgré la fin de non-recevoir soulevée en ce sens, la « *fédération Patrimoine Environnement* » et la « *société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France* » n'ont produit aucune pièce de nature à démontrer la régularité de la désignation de leur président respectif pour les représenter dans le cadre de la présente action en justice. Par suite, la fin de non-recevoir soulevée par la SCCV Les jardins de l'Aqueduc doit, dans cette mesure, être accueillie.

En ce qui concerne l'intérêt pour agir des particuliers requérants

10. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou*

occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. ». Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

11. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que M. et Mme Fieux, M. Pernaut et M. Nadot sont propriétaires de terrains arborés supportant leurs maisons d'habitation respectives jouxtant le terrain d'assiette du projet et qu'ils doivent par suite être regardés comme voisins immédiats dudit projet. Ils font valoir que les bâtiments projetés seront implantés à une vingtaine de mètres de leurs propriétés, que les façades ouest des bâtiments, exposés du côté de cette limite, présentent des terrasses et des vues en surplomb de leurs propriétés et que le projet entraînera la suppression de nombreux arbres sur le terrain d'assiette de nature à dégager les vues. Ils font valoir également que leurs biens sont directement desservis par le chemin de l'aqueduc sur lequel doit déboucher la sortie automobile du projet, ainsi que celle du projet porté par la société Domnis sur la partie nord du terrain et invoquent les troubles de jouissance induits par l'augmentation sensible du trafic sur cette voie, qui présente par ailleurs un caractère peu large. Dans ces circonstances, ils justifient suffisamment de leur intérêt pour agir à l'encontre du présent permis de construire.

12. En deuxième lieu, en revanche, la propriété de M. Léger est située à une distance très importante du terrain d'assiette du projet, sur lequel M. Léger n'aura manifestement aucune vue. La propriété de ce dernier n'est pas desservie par le chemin de l'aqueduc sur lequel débouche la sortie véhicule du projet. Par suite, il ne justifie pas d'un intérêt pour agir suffisant pour contester le permis de construire en litige.

13. Il s'ensuit que les fins de non-recevoir soulevées en défense par la SCCV Les jardins de l'Aqueduc doivent être accueillies uniquement en tant qu'elles portent sur le défaut d'intérêt pour agir de M. Michel Léger et sur le défaut de qualité pour agir de la « *fédération Patrimoine Environnement* » et de la « *société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France* ».

Sur les conclusions à fin d'annulation :

14. En premier lieu, aux termes de l'article L. 425- 6 du code de l'urbanisme : « *Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la*

délivrance du permis. ». Aux termes de l'article L. 341-1 du code forestier : « Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. ». Aux termes de l'article L. 341-3 du même code : « Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. (...) ».

15. La SCCV Les jardins de l'Aqueduc ne conteste pas que son projet nécessitait l'obtention préalable d'une autorisation de défrichement pour le terrain d'assiette en litige. Elle a d'ailleurs, à ce titre, joint à sa demande de permis de construire l'arrêté du 8 juillet 2016 par lequel le préfet des Yvelines a autorisé la commune de Louveciennes à défricher partiellement les parcelles cadastrées section AL numéros 33 et 35, sur lesquelles se situe le terrain d'assiette du projet. Il ressort toutefois des pièces du dossier que cette autorisation porte uniquement sur le défrichement de 3 950 m² de terrain sur un total de 44 109m² réparti entre 988 m² sur la parcelle AL 35 et sur 2962 m² sur la parcelle AL 33. Un plan des surfaces impactées par le défrichement est d'ailleurs joint à l'autorisation de défrichement. Or, il ressort des pièces du dossier de demande de permis de construire, et notamment du plan masse, que le pétitionnaire a prévu de supprimer de nombreux arbres en dehors de ces surfaces strictement identifiées, notamment entre les bâtiments prévus et la limite séparative ouest. Dans ces circonstances, compte tenu des différences substantielles entre le projet de construction et l'autorisation de défrichement jointe au dossier de permis de construire, les requérants sont fondés à soutenir que cette autorisation ne pouvait valablement tenir lieu de l'autorisation préalable prévue par les dispositions de l'article L. 425-6 du code de l'urbanisme.

16. En deuxième lieu, aux termes de l'article 5 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Louveciennes : « 5.4 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité : Conditions de desserte : Les caractéristiques des voies de desserte* doivent : - être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ; - permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ; - permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée. Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante. Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. » Aux termes des définitions contenues dans les dispositions générales du même règlement : « Voie de desserte : La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons à la date d'approbation du PLU*, qu'elles soient de statut public ou privé. ».

17. La conformité d'un immeuble aux prescriptions d'un plan local d'urbanisme relatives à la voie de desserte des constructions s'apprécie non par rapport à l'état initial de la voie mais en tenant compte des prévisions inscrites dans le plan local d'urbanisme à l'égard de celle-ci et des circonstances de droit et de fait déterminantes pour leur réalisation qui doit être certaine dans son principe comme dans son échéance de réalisation.

18. Il ressort des pièces du dossier que la demande de permis de construire déposée par la SCCV Les jardins de l'Aqueduc s'inscrit dans un projet urbain initié par la commune de Louveciennes ayant pour objet l'aménagement et l'urbanisation de 15 650 m² de terrains

communaux en vue de la construction de logements sociaux sur la partie nord et de logements en accession sur la partie sud. A ce titre, la commune de Louveciennes a conclu le 21 avril 2016 avec la société Domnis et la société Maîtrises d'Ouvrage et Associés (MOA), un accord-cadre visant à définir les caractéristiques de ce projet et les engagements réciproques des parties, notamment la réalisation des équipements propres nécessaires à la viabilisation des îlots à construire comprenant « *la réalisation de voiries, réseaux, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage...* ». Le projet urbain prévoit ainsi la réalisation d'une voie en sens unique permettant une desserte commune des constructions depuis le chemin des arcades au nord avec une sortie commune au sud vers le chemin de l'aqueduc, la voie devant par la suite être transférée dans le domaine public communal et constituer un prolongement de l'actuel chemin des arcades.

19. D'une part, il n'est pas contesté que, comme le soutiennent les requérants, le chemin des arcades dans sa partie existante ne présentait pas, à la date de délivrance du permis de construire attaqué, des caractéristiques adaptées à l'importance des constructions desservies et à la lutte contre l'incendie, du fait notamment de son étroitesse. Cette voie fait l'objet, dans le plan local d'urbanisme, d'une part, d'un emplacement réservé dédié à son élargissement et, d'autre part, d'une orientation d'aménagement et de programme relative au « secteur du Cœur Volant » qui prévoit « *L'emprise du chemin des Arcades devra être portée à 8 m minimum de largeur dans sa partie la plus étroite, la chaussée devant être suffisamment large pour permettre le croisement des véhicules. Le chemin des Arcades sera prolongé au Sud jusqu'au chemin de l'Aqueduc en traversée Nord-Sud des terrains communaux* ». Toutefois, en l'absence de pièces probantes en ce sens produites par le pétitionnaire ou la commune, qui n'a pas présenté d'observation malgré une mise en demeure adressée par le tribunal, cette seule circonstance ne suffit pas à établir que les travaux nécessaires à son élargissement auraient été certains dans leur principe et dans leur échéance de réalisation à la date de délivrance du permis de construire, alors au demeurant que dans son jugement n°1702868 du 17 mai 2019, le tribunal de céans a estimé qu'à la date de délivrance du permis de construire modificatif délivré le 6 mars 2018 à la société Domnis pour la construction des logements sociaux sur la partie nord du terrain communaux, une telle certitude de réalisation n'était pas démontrée et a, pour ce motif, annulé le permis de construire délivré à cette société.

20. D'autre part, la réalisation des équipements communs prévus par l'accord-cadre du 21 avril 2016, notamment de la voie, n'a pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme distincte au profit de la société MOA mais a été intégrée, par tranche, aux différentes demandes de permis de construire déposées par les constructeurs. Ainsi, la demande de permis de construire déposée par la SCCV Les jardins de l'Aqueduc ne porte que sur la réalisation de la seconde partie de la voie, depuis la limite du terrain d'assiette du projet de l'ESH Domnis jusqu'au chemin de l'Aqueduc. Si, à la date de délivrance du permis de construire attaqué, le maire de Louveciennes avait délivré à la société Domnis un permis de construire autorisant la réalisation de la première partie de la voie, cette autorisation, qui a été annulée par un jugement du tribunal de céans devenu définitif et qui n'est par suite réputée n'avoir produit aucun effet juridique, ne peut être utilement invoquée en défense. Ainsi, le maire de Louveciennes ne pouvait estimer à la date de délivrance du permis attaqué, que la réalisation de la voie dans son ensemble était certaine dans son principe comme dans son échéance de réalisation en se fondant sur la délivrance du permis de construire à l'ESH Domnis ou sur l'accord cadre du 21 avril 2016 alors que cet accord renvoyait la réalisation de la voie à une convention ultérieure dont la signature n'était manifestement pas acquise.

21. Par suite, les requérants sont fondés à soutenir que le permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions précitées du point 5.4 des dispositions générales du plan local d'urbanisme.

22. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens soulevés par les requérants n'est susceptible, en l'état du dossier, de fonder l'annulation des décisions attaquées.

Sur les vices à tirer des irrégularités entachant le permis de construire :

23. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé.* ». Aux termes de l'article L. 600-5-1 du même code : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé.* ».

24. Les vices affectant le permis de construire attaqué et relevés ci-dessus ne se limitent pas à une partie du projet mais sont de nature à entraîner l'illégalité de l'acte dans son ensemble. D'une part, il ne ressort pas des pièces du dossier ni même des écritures en défense que les travaux concernant la partie existante du chemin des arcades, qui n'incombent pas au pétitionnaire mais à la commune, seraient prévus, budgétés ni a fortiori seraient réalisés dans un délai proche, ni que l'échéance de leur réalisation pourrait être déterminée dans ce même délai dès lors notamment que la commune, qui n'a pas présenté d'observation malgré une mise en demeure, n'apporte aucun élément sur l'engagement d'une procédure d'acquisition des terrains nécessaires à l'élargissement de cette voie conformément à l'emplacement réservé prévu au plan local d'urbanisme. D'autre part, comme il a été dit au point 18 du présent jugement, la réalisation du permis de construire en litige est subordonnée à la réalisation du permis de construire accordé à la société Domnis sur la partie nord des terrains communaux dès lors que cette seconde autorisation porte notamment sur la réalisation de la moitié de la voie de desserte commune aux deux projets ainsi que sur des travaux de raccordement aux divers réseaux publics indispensables au raccordement du projet porté par la SCCV Les jardins de l'Aqueduc. Or, par un jugement du 17 mai 2019 devenu définitif, le tribunal de céans a annulé le permis de construire délivré à la société Domnis. Enfin, l'accord-cadre du 21 avril 2016 précité qui structure le projet urbain porté par la commune est devenu, conformément à ses termes, caduc depuis le 21 avril 2018 sans que les parties n'aient manifesté leur intention de le renouveler. Dans ces conditions, il ne résulte pas de l'instruction que les vices relevés puissent être intégralement régularisés par la délivrance d'une mesure de régularisation dans les conditions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme

et il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions subsidiaires présentées à ce titre par la SCCV Les jardins de l'Aqueduc.

Sur les frais liés au litige :

25. 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.* ».

26. La SCCV Les jardins de l'Aqueduc étant partie perdante dans la présente instance, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions présentées par elle au titre de ces dispositions. D'autre part, comme il a été dit au point 13 du présent jugement, M. Michel Léger ne justifie pas d'un intérêt pour agir suffisant et la « *fédération Patrimoine Environnement* » et de la « *société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France* » ne justifient pas de la qualité pour agir en justice de leur président. Par suite, ils ne peuvent prétendre au bénéfice des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative. Il y a lieu, en revanche, de mettre à la charge de la SCCV Les jardins de l'Aqueduc et de la commune de Louveciennes une somme de 1 000 euros chacune à verser solidairement à l'association pour la sauvegarde et la mise en valeur de l'aqueduc de Louveciennes, à l'association Yvelines Environnement, à l'association "Réaliser l'accord cité-nature-espace" (RACINE), à M. et Mme Fieux, à M. Gérard Nadot et à M. Jean-Pierre Pernaut.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du 20 mars 2018 par lequel le maire de Louveciennes a accordé un permis de construire à la SCCV Les jardins de l'Aqueduc est annulé.

Article 2 : La commune de Louveciennes versera à l'association pour la sauvegarde et la mise en valeur de l'aqueduc de Louveciennes, à l'association Yvelines Environnement, à l'association "Réaliser l'accord cité-nature-espace" (RACINE), à M. et Mme Fieux, à M. Gérard Nadot et à M. Jean-Pierre Pernaut une somme de 1 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La SCCV Les jardins de l'Aqueduc versera à l'association pour la sauvegarde et la mise en valeur de l'aqueduc de Louveciennes, à l'association Yvelines Environnement, à l'association "Réaliser l'accord cité-nature-espace" (RACINE), à M. et Mme Fieux, à M. Gérard Nadot et à M. Jean-Pierre Pernaut une somme de 1 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions des deux requêtes et les conclusions présentées par la SCCV Les jardins de l'Aqueduc au titre des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetés.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à l'association pour la sauvegarde et la mise en valeur de l'aqueduc de Louveciennes (ASVAL), à l'association Yvelines Environnement, à l'association "Réaliser l'accord cité-nature-espace" (RACINE), à la fédération Patrimoine environnement, à la société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France, à M. et Mme Fieux, à M. Gérard Nadot, à M. Jean-Pierre Pernaut, à M. Michel Léger, à la SCCV Les jardins de l'Aqueduc et à la commune de Louveciennes.

Copie en sera adressée au procureur de la République près de le tribunal judiciaire de Versailles en application des dispositions de l'article R. 751-10 du code de justice administrative.

Délibéré après l'audience du 26 juin 2020, à laquelle siégeaient :

M. Delage, président,
M. Gandolfi, premier conseiller,
M. Maitre, premier conseiller.

Lu en audience publique le 23 juillet 2020.

Le rapporteur,

Signé

B. Maitre

Le président,

Signé

Ph. Delage

Le greffier,

Signé

S. Rivière

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.