

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

MEMOIRE EN REPLIQUE

**(en réponse aux mémoires en défense émis par
la commune de Magny-les-Hameaux et
la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines)**

Sur la requête n° 1007213-3

POUR :

L'ASSOCIATION VIVA'MAGNY

Sise en son siège social
5 rue Robert Fleury
78114 Magny-les-Hameaux

Représenté par Monsieur Daniel Courtecuisse, son président en exercice

CONTRE

LA COMMUNE DE MAGNY-LES-HAMEAUX,

place Pierre Bérégovoy, 78114 Magny-les-Hameaux, représentée par son maire en exercice,
Monsieur Jacques Lolloz

EN PRESENCE DE :

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN EN YVELINES,

dont le siège se trouve 2 avenue des IV Pavés du Roy,
78185 Saint-Quentin-en-Yvelines Cedex BP46, représentée par Monsieur Robert Cadalbert, son
Président en exercice.

I Liminaires

I.1 Contexte général de Magny-les-Hameaux

La commune de Magny-les-Hameaux est composée d'un centre urbain dense (Cressely, Centre Bourg) et d'une série de hameaux typiques de l'Ile-de France dont le vieux village avec ses maisons anciennes qui entourent l'église Saint-Germain et son cimetière.

Les documents d'urbanisme font état de la nécessité de maintenir le caractère des hameaux.

On peut lire à la page 4 du PADD, document qui a servi à établir les règles d'urbanisme du PLU de Magny-les-Hameaux :

*« Préserver les hameaux : les « bouquets habités »
Permettre la constitution d'espaces publics fédérateurs.
Encadrer les possibilités de constructions et inscrire les nouveaux édifices dans des emprises et volumes bien définis.
Favoriser la préservation des jardins et favoriser l'aspect lointain des hameaux comme des bouquets habités »*

On peut également lire dans le PLU, chapitre IV – Dispositions relatives à la zone UD - Caractéristiques de la zone :

« Cette zone correspond au Village. Les règles proposées visent au maintien du tissu urbain traditionnel et de l'implantation en ordre continu »

I.2 Le caractère du hameau du Village (voir production n°1)

Le Village a le caractère d'un village typique de l'Ile-de-France : longue rue minérale bordée de murs et de maisons aux façades ou pignons soit enduits, soit en meulière ou pierre de taille pour les plus anciennes.

Au fond de cette rue, l'église Saint-Germain des XII^{ème} et XIV^{ème} siècles, l'école Rosa Bonheur et la maison du peintre Bonheur. L'église Saint-Germain est la seule, avec celle de Voisins-le-Bretonneux, à être encore entourée de son cimetière. Elle renferme des pierres tombales classées. Le site a été inscrit aux monuments historiques en 1935 (**voir production n° 2 : site internet de la commune**).

La commune, dans un souci de mise en valeur du site, a récemment rénové l'église Saint-Germain, enfoui les réseaux et installé de jolis lampadaires d'éclairage public avec crosse et chapeau en cuivre.

I.3 Contexte de notre action contre le permis de construire de la cantine

Cette opération s'inscrit dans une série d'opérations dont la légalité est contestable et qui portent atteinte aux paysages de plaine de Magny-les-Hameaux et à la perception des hameaux (dits à protéger dans le PADD) :

- a) L'entreprise Vertdéco a été autorisée à réaliser plusieurs milliers de mètres carrés de construction en lisière de forêt (**voir production n°3 -1**) alors que le PLU stipule que les constructions sont interdites à moins de 50 mètres des massifs forestiers. L'association n'a aucune revendication contre Vertdéco mais contre l'autorisation de construire à cet emplacement.
- b) Réalisation d'un ensemble hôtelier de court – moyen séjour sur le hameau de Gomberville auprès d'une ferme typique détachée du tissu urbain (**voir production n°3 -2**). Ce terrain était déclaré inconstructible dans le SDRIF en vigueur mais, malgré cela, reclassé constructible dans le PLU.

- c) Réalisation de 4000 m² de serres par le Jardin de Cocagne sur le hameau de Buloyer, dans le périmètre de protection du site de Port-Royal-des-Champs (**voir production n°3 -3**), masquant un magnifique mur d'enclos en meulière

Notre association a finalement décidé de ne pas s'opposer à ces constructions en écoutant les arguments invoqués : création d'emplois, réinsertion sociale...

Nous nous sommes par contre fortement opposés à un projet de construction par EFIDIS d'un immeuble R+2 en bois et couverture zinc en lieu et place de maisons de l'INRA à Brouessy (l'un des hameaux de la commune), face au manoir inscrit à l'inventaire des bâtiments de France. Ce projet a été différé par la commune face à une très vive opposition de la population.

Plus récemment, notre association s'est encore une fois abstenue d'une action contre le permis de construire de plusieurs maisons cubiques en bois à l'entrée du Village, action qui aurait mis en difficulté des particuliers (**voir production n°3 -4**), mais cette réalisation a été l'élément de trop qui a exacerbé le mécontentement des habitants.

Le projet de cantine pour l'école Rosa Bonheur, dont personne n'a contesté l'urgence, notamment compte tenu de l'obligation sanitaire, est donc arrivé dans ce contexte. Il montrait que la commune, une fois de plus, n'appliquerait pas les règles d'urbanisme qu'elle se donne.

II Les faits

II.1 Le 12 mai 2009, monsieur le Maire nous expose, lors d'une réunion d'information, un projet d'aménagement de cantine pour l'école Rosa Bonheur, mettant en exergue le plaisir qu'auront les enfants de déjeuner face à la vallée.

II.2 Le 23 mars 2010 la CASQY dépose la demande de permis de construire. Plusieurs habitants du hameau « Le Village » (pour la plupart n'étant pas à ce moment membre de notre association) en prennent connaissance et alertent notre association sur le mécontentement que suscite le projet jugé incompatible de son environnement. Notre association organise, à l'intention des habitants du Village, une réunion publique sur ce thème le 26 mars 2010. Les personnes présentes désapprouvent le projet à l'unanimité.

II.3 Le 26 avril 2010, notre association alerte monsieur le Maire (**voir production n°4**). Monsieur le Maire donne suite à ce courrier lors d'une entrevue le 31 mai 2010 durant laquelle il indique être d'accord pour organiser une réunion publique sur le projet de cantine.

II.4 Le 23 juin 2010 Monsieur le Maire tient la réunion en mairie. Les personnes présentes reconnaissent la nécessité d'une nouvelle cantine mais rejettent totalement l'aspect du bâtiment projeté et regrettent la suppression du préau (**voir production n°5**). Au cours du débat, monsieur le Maire annonce avoir signé le permis le 2 juin.

II.5 Soucieuse de la pertinence de sa démarche, notre association organise début juillet 2010 un sondage sur le projet de cantine dans plusieurs hameaux de la commune (Le Village, Brouessy, Romainville, Buloyer et Villeneuve). **Aucune réponse recueillie n'est favorable au projet. Nous décidons en conséquence de faire un recours gracieux** auprès de monsieur le Maire.

II.6 Le 2 septembre 2010, monsieur le Maire nous informe de son refus. Nous en prenons acte et lui adressons un courrier laissant porte ouverte à une ultime concertation (**voir production n°6**).

II.7 Sans réponse de monsieur le Maire, notre association dépose un recours auprès du Tribunal le 2 novembre 2010.

III Discussion

III.1 Concernant d'autres solutions possibles

La partie défenderesse précise dans son mémoire en défense paragraphe I.1 alinéa 4 que « *ce projet de rénovation était inenvisageable dans le bâtiment actuel, notamment eu égard aux nouvelles réglementations sur les personnes à mobilité réduite, mais également compte tenu du coût et des surfaces disponibles* ».

Notre association a suggéré l'aménagement d'une nouvelle cantine dans un des bâtiments existants du groupe scolaire Rosa Bonheur, et non pas uniquement dans le bâtiment de la cantine actuelle et a demandé une justification de l'argument de coût excessif (**voir production n°4**).

La commune de Magny-les-Hameaux n'a pas argumenté sa position.

Le coût annoncé du projet (858 000 euros) a suscité l'étonnement. Pour un tel coût, il est surprenant que la commune n'est identifiée aucune solution alternative utilisant un bâtiment existant.

En conséquent, nous demandons au Tribunal de déclarer ce moyen fondé et d'accepter la demande d'annulation du permis.

Indépendamment du débat sur d'autres solutions, nous avons identifié une construction tout à fait équivalente (256 m² de SHON) sur la commune de La Noë Blanche (Ille-et-Vilaine) pour un coût de moins de 600 000 euros (**voir production n°7**). Il est à noter que cette construction répond aux nouvelles normes énergétiques sans toutefois utiliser une toiture végétalisée.

A noter qu'un autre sujet de mécontentement des parents d'écoliers est la suppression du préau.

III.2 Concernant l'article UD11 du PLU (Chapitre IV dispositions applicables à la zone UD, section II « conditions de l'occupation du sol ») :

« Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. »

La partie défenderesse affirme :

« Il n'est pas possible d'apprécier, au regard de ce qui est avancé dans la requête, en quoi un tel bâtiment serait susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt local qui n'est pas défini par les requérants. »

Il est évident que l'appréciation de la conformité à ce règlement ne peut être que subjectif, compte tenu de l'absence d'exigences mesurables dans sa rédaction. Il est cependant écrit dans cet article à l'alinéa 2 :

« Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. »

On notera que les toitures existantes de l'impasse Bouchard de Marly respectent cette unité.

Il faut souligner qu'en outre le projet se situe dans le site classé de l'église Saint-Germain. On peut voir sur la photo « GoogleEarth » (**production n° 8**) qu'il y a covisibilité de l'église et de la future cantine, soit en remontant l'impasse Bouchard de Marly, soit en marchant le long du sentier rural de l'autre côté de l'école.

En l'absence d'autre critère tangible, la partie défenderesse est tout autant dans l'incapacité de démontrer que le bâtiment s'intègre dans son environnement que d'affirmer que nous ne démontrons pas son intégration.

Une certaine objectivité ne peut être obtenue dans ce cas que par la collecte d'avis de personnes concernées. C'est ce que notre association a fait au travers de l'enquête qu'elle a soumise aux habitants des hameaux (voir production n° 5). La commune de Magny-les-Hameaux n'a pour sa part amené aucun témoignage favorable au projet.

Nous nous sommes appliqués dans les paragraphes précédents (voir paragraphes I.1 et I.2), à montrer au Tribunal en quoi ce bâtiment ne respecte pas son environnement et nous réaffirmons que par ses proportions et sa forme (on ne trouve aucun bâtiment de 23 m de long de plus à toiture plane dans le Village), les matériaux employés, ce bâtiment ne s'intégrera en aucune manière au bâti qui l'entoure, que ce soit les bâtiments de l'école, l'église ou aux autres maisons alentour (voir **Production n°8** : vue Google Earth).

En conséquent, nous demandons au Tribunal de déclarer ce moyen fondé et d'accepter la demande d'annulation du permis.

III.3 Sur l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

La lecture attentive de son texte et le nombre de prescriptions et recommandations montrent à l'évidence que l'ABF n'est pas satisfait du projet et il convient d'analyser le contexte dans lequel il travaille. Pour réaliser de nombreux projets souvent rapidement qualifiés de « durables » la commune de Magny-les-Hameaux, à la fois disposant de vastes espaces et possédant des sites inscrits, mène une politique volontariste de développement, et donc sollicite très souvent l'ABF. Bien que le projet soit dans un site inscrit, dans le cas présent son refus aurait conduit à une pression de l'autorité administrative notamment sous le fallacieux prétexte de la sécurité des enfants. Or, la rue Ernest Chausson est en impasse et seuls circulent les véhicules qui vont au parking ou en viennent (**voir production n°9**).

En conséquent, nous demandons au Tribunal d'apprécier l'avis de l'ABF dans ce contexte et d'accepter la demande d'annulation du permis.

III.4 Concernant l'usage du bois et le décret en Conseil d'Etat fixant les conditions dans lesquelles certaines constructions nouvelles devront comporter une quantité minimale de matériaux en bois (décret 2010-273 du 15 mars 2010) :

Ce décret pose une exigence de quantité de bois pour les bâtiments dont l'autorisation de construire est postérieure au 1er décembre 2010, ce qui n'est pas le cas du permis contesté. Ceci dit, nous ne sommes absolument pas opposés à l'utilisation du bois dans les constructions, à la condition, une fois de plus, que l'aspect du bâtiment permette une bonne intégration dans son environnement. Il existe maintes façons de satisfaire à cette exigence selon le contexte (ossature bois et parement pierre, toit de forme classique avec tuiles de bois...). Des exemples pris sur la commune sont donnés en **production n°10**.

En conséquent, nous demandons au Tribunal de déclarer ce moyen infondé et d'accepter la demande d'annulation du permis.

III.5 Concernant le mur de meulière longeant la construction

De la plume même de la partie défenderesse, ce mur devrait « **cache** » la cantine. La production 6-vue 1 (avec photomontage) du mémoire en défense montre clairement le contraire. Au fur et à mesure de la descente dans l'impasse Bouchard de Marly, la partie visible du bâtiment qui dépasse dès le début la hauteur du mur de clôture, devient de plus en plus importante jusqu'à être beaucoup plus importante que la hauteur du mur lui-même. Nous observons qu'aucune vue architecturale n'est produite du bout de l'impasse, ce qui mettrait en évidence que le mur ne cache pas la cantine.

Nous demandons au Tribunal d'apprécier le souci de vouloir « cache » un bâtiment qui s'intégrerait parfaitement à son environnement...

III.6 Concernant le souci « de transparence » et de « participation »

Contrairement à ce qu'affirme la commune de Magny-les-Hameaux dans son mémoire en défense (paragraphe I.4), le Tribunal pourra juger à la lecture des faits (chapitre II du présent mémoire) qu'il n'y a eu à aucun moment souci de concertation dans cette affaire.

Notamment, lors de la réunion du 23 juin 2010 sensée permettre d'écouter les arguments contre le projet, monsieur le Maire a déclaré qu'il avait signé le permis le 2 juin et qu'en conséquence il n'était plus possible de modifier le projet.

Que signifient « transparence » et « participation » si cela ne débouche sur aucune écoute réelle ?

En conséquence, nous demandons au Tribunal de considérer qu'une réelle écoute des personnes aurait pu faire émerger un projet jugé par tous plus compatible de son environnement, et donc d'accepter la demande d'annulation du permis de construire.

III.7 En conclusion

Notre association regrette :

- que la non application stricte des orientations énoncées dans le PADD et des règles du PLU conduise à une lente mais certaine détérioration des paysages de plaine et de la perception des hameaux de la commune.
- que la commune applique aux hameaux sans discernement des choix d'urbanisme urbain sans doute adapté aux villes de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (à titre anecdotique, on peut citer l'installation récente d'un panneau publicitaire « Decaux », éclairé la nuit, à l'entrée du hameau « Le Village »).

Le projet de cantine de l'école Rosa Bonheur, conçu par les services techniques de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, s'inscrit dans cette démarche.

A la lecture de ce qui précède, il apparaît que la commune de Magny-les-Hameaux a commis une erreur d'appréciation de l'intégration du projet dans son environnement au regard de l'article UD11 du PLU, refusant d'écouter les avis de nombreux habitants du hameau « Le Village ».

III.8 Sur les frais irrépétibles

Nous demandons bien évidemment au Tribunal de rejeter les demandes faites par la partie défenderesse et de condamner la commune de Magny-les-Hameaux à verser à l'association la somme de 500 euros au titre des dispositions de l'article L.761-1 du Code de Justice administrative pour les dépens et les frais qu'elle a dû engager dans la présente procédure.

PAR CES MOTIFS

L'association ViVa'Magny conclut qu'il plaise au Tribunal administratif de céans de bien vouloir :

- **ANNULER** le permis de construire contesté
- **CONDAMNER** la commune de Magny-les-Hameaux à verser à l'association la somme de 500 euros au titre de l'article L.761-1 du Code de justice administrative.

**Fait à Magny-les-Hameaux
le 18 février 2011**

Le Président,

Daniel Courtecuisse

Liste des productions

Production n°1	Le caractère du hameau du Village
Production n°2	Page sur l'église Saint-Germain sur le site internet de la commune de Magny-les-Hameaux
Production n°3	Contexte de notre action
Production n°3-1	Construction Vertdéco en lisière de forêt
Production n°3-2	Ensemble hôtelier sur le hameau de Gomberville
Production n°3-3	Serres du Jardin de Cocagne au hameau de Buloyer
Production n°3-4	Les maisons cubiques à l'entrée du hameau du Village
Production n°4	Courrier d'alerte à Monsieur le Maire de Magny-les-Hameaux
Production n°5	Tract de compte rendu de réunion du 23 juin 2010 / enquête
Production n°6	Courrier à Monsieur le Maire de Magny-les-Hameaux prenant acte du refus de recours gracieux
Production n°7	Exemple d'une cantine équivalente
Production n°8	Vue Google Earth du site
Production n°9	La rue Ernest Chausson en impasse
Production n°10	Exemples de construction en bois sur la commune