TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES

sp

N° 2508849

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

_____

Société L'IMMOBILIERE D'ÎLE-DE-FRANCE

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme L'Hermine
Rapporteure

_____

Tribunal administratif de Versailles

M. Fraisseix
Rapporteur public

(4ème chambre)

_____

Audience du 10 mars 2026
Décision du 24 mars 2026

_____

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 29 juillet 2025 et 17 novembre 2025, la société L'immobilière d'Île-de-France, représentée par Me Baillon, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 9 juillet 2025 par lequel le maire de Louveciennes a refusé de lui délivrer un permis de construire un ensemble immobilier de 39 logements sur un terrain situé 4-4 ter rue du Président Paul Doumer à Louveciennes ;

2°) d'enjoindre au maire de Louveciennes, à titre principal, de lui délivrer le permis de construire qu'elle a sollicité ou, à titre subsidiaire, de réexaminer sa demande dans un délai de 15 jours à compter de la notification du jugement sous astreinte de 150 euros par jour de retard ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Louveciennes la somme de 10 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- sa requête est recevable ;
- le signataire de l'arrêté du 9 juillet 2025 n'était pas compétent ;
- le maire de Louveciennes ne pouvait pas refuser le permis de construire en raison de l'incomplétude du dossier de permis de construire au regard de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme dès lors que le projet n'étant pas susceptible d'avoir des incidences sur

l'environnement, elle n'avait pas à fournir une étude d'impact ou une décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale ;
- l'arrêté est entaché d'un détournement de pouvoir.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 13 octobre 2025 et 3 décembre 2025, la commune de Louveciennes, représentée par Me Peynet, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 4 000 euros soit mise à la charge de la requérante au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par la société pétitionnaire ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :
- le code de l'environnement ;
- le code de l'urbanisme ;
- 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 Mme L'Hermine, première conseillère ;
- les conclusions de M. Fraisseix, rapporteur public ;
- les observations de Me Baillet, représentant la société L'immobilière d'Ile-de-France ;
- et les observations de Me Alibay, représentant la commune de Louveciennes.

Considérant ce qui suit :

1. A la suite de l'annulation, prononcée par le jugement n° 2308905 du 21 octobre 2024, de l'arrêté du 8 juin 2023 par lequel le maire de Louveciennes a rejeté la demande de permis de construire un ensemble immobilier de 39 logements sur un terrain situé 4-4 ter rue du Président Paul Doumer à Louveciennes, présentée par la société L'immobilière d'Ile-de-France, cette société a confirmé sa demande auprès de la commune, le 15 novembre 2024. Par un arrêté du 21 janvier 2025, le maire de Louveciennes a rejeté sa demande de permis de construire, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, en raison de la distance insuffisante séparant certaines places de stationnement prévues en sous-sol et l'escalier d'accès au parc de stationnement. Le 21 mars 2025, la société L'immobilière d'Ile-de-France a déposé une demande de permis de construire portant sur le même projet tout en modifiant l'agencement du parking souterrain. Par un arrêté du 9 juillet 2025, dont la société L'immobilière d'Ile-de-France demande l'annulation, le maire de Louveciennes a rejeté sa demande de permis de construire.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Aux termes de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : / a) L'étude d'impact ou la*

décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale (…) ».

3. Aux termes du II de l'article L. 122-1 du code de l'environnement : « *Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas. / Pour la fixation de ces critères et seuils et pour la détermination des projets relevant d'un examen au cas par cas, il est tenu compte des données mentionnées à l'annexe III de la directive 2011/92/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement (…)* ». Aux termes du I de l'article R. 122-2 du même code : « *Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau (…)* ». Aux termes de l'article R. 122-2-1 du code de l'environnement : « *I.- L'autorité compétente soumet à l'examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 tout projet, y compris de modification ou d'extension, situé en deçà des seuils fixés à l'annexe de l'article R. 122-2 et dont elle est la première saisie, que ce soit dans le cadre d'une procédure d'autorisation ou d'une déclaration, lorsque ce projet lui apparaît susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine au regard des critères énumérés à l'annexe de l'article R. 122-3-1. (…) / II.- L'autorité compétente pour la première demande d'autorisation ou déclaration déposée relative au projet informe le maître d'ouvrage de sa décision motivée de soumettre le projet à examen au cas par cas, au plus tard quinze jours à compter du dépôt du dossier de cette demande ou déclaration. Le maître d'ouvrage saisit l'autorité en charge de l'examen au cas par cas dans les conditions prévues aux articles R. 122-3 et R. 122-3-1. / III.- Le maître d'ouvrage peut, de sa propre initiative, saisir l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dans les conditions prévues aux articles R. 122-3 et R. 122-3-1, de tout projet situé en deçà des seuils fixés à l'annexe de l'article R. 122-2* ». L'annexe de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement fixe les critères de l'examen au cas par cas par lesquels figurent : « *1. Caractéristiques des projets / Les caractéristiques des projets doivent être considérées notamment par rapport : / (…) e) A la pollution et aux nuisances ; (…) / 2. Localisation des projets / La sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet doit être considérée en prenant notamment en compte : / (…) c) La capacité de charge de l'environnement naturel, en accordant une attention particulière aux zones suivantes : / (…) viii) Paysages, sites et monuments importants du point de vue historique, culturel ou archéologique* ».

4. Ces dispositions ont pour objet de permettre, par l'instauration d'un dispositif dit de « clause-filet », que des projets, qui ne relèvent ni d'une évaluation environnementale de façon systématique, ni d'un examen au cas par cas en vertu des dispositions des articles L. 122-1 et R. 122-2 du code de l'environnement et de l'annexe à ce dernier article, soient néanmoins soumis à un examen au cas par cas s'ils apparaissent susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine

5. Pour refuser de délivrer le permis de construire sollicité par la société pétitionnaire, le maire de Louveciennes s'est fondé sur l'incomplétude du dossier de demande de permis de construire, en l'absence de transmission par cette société de l'étude d'impact ou de la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale en application du a) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme. Il est constant que le projet contesté prévoit la construction d'un ensemble immobilier de 39 logements collectifs pour une

surface de plancher de 2 300,25 m² sur un terrain d'assiette de 3 112 m², ne franchit les seuils de soumission à évaluation environnementale ou d'examen au cas par cas d'aucune rubrique du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

6. D'une part, pour estimer que le projet lui apparaissait susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine au regard des critères énumérés à l'annexe de l'article R. 122-3-1 et exiger la pièce prévue au a) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, le maire de Louveciennes s'est fondé sur les incidences du projet sur la circulation. Toutefois, il ressort de l'étude de trafic réalisée en mai 2024 que le projet n'a pas de conséquences notables sur le trafic, notamment de la rue du Président Paul Doumer desservant le projet. Si la commune fait valoir en défense, que les effets cumulés du projet avec les projets de création d'une résidence destinée aux étudiants et jeunes actifs et d'une crèche qu'elle porte, auront des conséquences sur la circulation, elle n'établit pas la réalité de ses allégations, en se bornant à se prévaloir de la procédure de modification simplifiée de son plan local d'urbanisme, en cours à la date de la décision attaquée, prévoyant la modification du zonage d'une parcelle en vue de permettre la réalisation de ces deux projets. Dans ces conditions, le projet qui a des incidences limitées sur la circulation aux abords du terrain d'assiette, n'est pas susceptible d'avoir, sur ce point, des incidences notables sur l'environnement.

7. D'autre part, le maire de Louveciennes a estimé que le projet était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en raison de son défaut d'intégration dans le paysage. Il ressort des pièces du dossier que le projet, n'est pas situé dans le champ de visibilité d'un monument historique et qu'il s'implante dans un quartier résidentiel, arboré, dont les habitations, constituées de pavillons de taille modeste comme de bâtiments de logement collectif à plusieurs étages, ne présentent pas d'unité architecturale. Si l'architecte des Bâtiments de France, dans son avis du 24 mai 2025, dont se prévaut la commune, a émis des recommandations architecturales, en raison de la présence d'un sequoia sur le terrain et, à proximité, du groupe scolaire Paul Doumer, bâtiment à forte valeur patrimonial à façade en meulière, ces seuls éléments ne sont pas de nature à caractériser une incidence notable sur l'environnement du projet, en raison de sa localisation.

8. Enfin, il ne ressort pas des pièces du dossier que le projet, qui développe une emprise au sol de 777,50 m² sur une unité foncière de 3 112 m², déjà urbanisée puisqu'elle comporte trois maisons individuelles, serait susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement

9. Dans ces conditions, le maire de Louveciennes ne pouvait exiger, sans méconnaitre les dispositions du a) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, la production de l'étude d'impact ou de la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale à l'appui du dossier de demande de permis de construire et ainsi refuser la délivrance du permis sollicité en raison de son incomplétude.

10. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen de la requête n'est susceptible de fonder l'annulation de l'arrêté attaqué.

11. Il résulte de ce qui précède que la société L'immobilière d'Ile-de-France est fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 9 juillet 2025.

Sur les conclusions aux fins d'injonction et d'astreinte :

12. Aux termes de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : « *Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution (…)* ».

13. Lorsque le juge annule un refus d'autorisation ou une opposition à une déclaration après avoir censuré l'ensemble des motifs que l'autorité compétente a énoncés dans sa décision conformément aux prescriptions de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, les motifs qu'elle a pu invoquer en cours d'instance, il doit, s'il est saisi de conclusions à fin d'injonction, ordonner à l'autorité compétente de délivrer l'autorisation ou de prendre une décision de non-opposition. Il n'en va autrement que, s'il résulte de l'instruction soit que les dispositions en vigueur à la date de la décision annulée qui, eu égard aux dispositions de l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme, demeurent applicables à la demande, interdisent de l'accueillir pour un motif que l'administration n'a pas relevé, ou que, par suite d'un changement de circonstances, la situation de fait existante à la date du jugement y fait obstacle.

14. Eu égard au motif d'annulation retenu et dès lors qu'il ne résulte pas de l'instruction que les dispositions d'urbanisme opposables à la demande de la société requérante interdiraient de prononcer une injonction ou que la situation de fait existant à la date du présent jugement y ferait obstacle, il y a lieu d'enjoindre au maire de Louveciennes de délivrer à la société L'immobilière d'Ile-de-France un permis de construire, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement. Il n'y a pas lieu d'assortir cette injonction d'une astreinte.

Sur les frais liés au litige :

15. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la société L'immobilière d'Ile-de-France qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la commune de Louveciennes demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. En revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Louveciennes une somme de 2 000 euros au titre des frais liés au litige à verser à la société L'immobilière d'Ile-de-France.

D É C I D E :

Article 1er : L'arrêté du 9 juillet 2025 du maire de Louveciennes est annulé.

Article 2 : Il est enjoint au maire de Louveciennes de délivrer à la société L'immobilière d'Ile-de-France un permis de construire dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : La commune de Louveciennes versera, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, une somme de 2 000 euros à la société L'immobilière d'Ile-de-France.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 5 : Les conclusions de la commune de Louveciennes présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à la société L'immobilière d'Ile-de-France et à la commune de Louveciennes.

Délibéré après l'audience du 10 mars 2026, à laquelle siégeaient :

M. Doré, président ;
Mme L'Hermine, première conseillère ;
Mme Hardy, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 24 mars 2026.

La rapporteure,	Le président,
signé	signé
M. L'Hermine	F. Doré

La greffière,

signé

S. Paulin

La République mande et ordonne au préfet des Yvelines en ce qui le concerne et à tous commissaires 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.