

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE GRENOBLE**

N°1902595

M. et Mme D... et autres

M. Christian A...
Rapporteur

Mme Julie E...
Rapporteur public

Audience du 24 novembre 2020
Décision du 8 décembre 2020

68-03
C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Grenoble

(5^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 15 avril 2019 et un mémoire enregistré le 20 novembre 2020 (ce dernier non communiqué), M. et Mme D..., M. et Mme J..., M. et Mme F..., M. et Mme G..., M. K... et M. et Mme I..., représentés par Me L..., demandent au tribunal :

1°) d'annuler le permis de construire délivré le 2 novembre 2018 par le maire de la commune de Les Belleville à la SAS Evidents ;

2°) de condamner la commune de Les Belleville et la SAS eVidents à leur verser chacune une somme de 10 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- le dossier de permis de construire est incomplet, notamment en l'absence de plan de situation, du fait de l'insuffisance du projet architectural et de l'absence de précision sur le raccordement au réseau d'assainissement ;
- le dossier comporte en outre des informations erronées et contradictoires quant au nombre de chambres ;
- le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'article US 12 du règlement du plan local d'urbanisme ;
- le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article US 6 relatif à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
- l'aspect extérieur n'est pas conforme à l'article US 11 ;
- le nombre de chambres prévu pour le personnel est insuffisant au regard de l'article US 2 et des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- aucune précision n'est apportée quant au respect de l'article US 3 relatif aux accès et à la voirie.

Par des mémoires en défense enregistrés les 10 juin et 16 novembre 2020, la commune de Les Belleville, représentée par Me C..., conclut, dans le dernier état de ses écritures :

1°) au rejet de la requête, subsidiairement au sursis à statuer sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ;

2°) à la condamnation des requérants à lui verser une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- l'intérêt pour agir des requérants n'est pas démontré ;
- aucun des moyens soulevés n'est fondé ;
- si l'on doit considérer que le nombre de places de stationnement est insuffisant, le vice est régularisé au regard du plan local d'urbanisme approuvé le 20 janvier 2020.

Par courrier du 19 novembre 2020, le tribunal a informé les parties qu'il était susceptible de surseoir à statuer au titre de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ou de constater que le vice tenant à l'insuffisance du nombre de places de stationnement était régularisé au regard de l'article 2.4 du règlement de la zone USM du plan local d'urbanisme de Saint-Martin-les-Belleville actuellement en vigueur.

Vu :

- les autres pièces du dossier,
- 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 M. A...,
- les conclusions de Mme E...,
- et les observations de Me B... pour la commune de Les Belleville.

Considérant ce qui suit :

1. Les requérants demandent l'annulation du permis de construire délivré le 2 novembre 2018 par le maire de Les Belleville à la SAS Evidents pour la démolition d'un bâtiment et la construction d'un hôtel.

Sur le dossier de permis de construire :

2. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser

l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

En ce qui concerne le plan de situation :

3. Le dossier comporte une pièce PC1 qui est une photographie aérienne permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune et qui peut être regardée comme un plan de situation au sens de l'article R. 431-7 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne le volet paysager :

4. Aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme, le projet architectural doit comporter : « (...) c) *Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain* ».

5. Le document graphique prévu par ces dispositions est présent au dossier, mettant en évidence l'insertion du projet côté sud. Par ailleurs, la notice de présentation commente le parti pris architectural adopté pour la façade nord et détaille les aménagements prévus sur le terrain. Enfin, cette même notice décrit les matériaux et couleurs utilisés. Dans ces conditions, le dossier permettait au maire de Les Belleville de porter en toute connaissance de cause son appréciation sur l'intégration du projet dans son environnement.

En ce qui concerne le raccordement au réseau d'assainissement :

6. Si les requérants reprochent au dossier de ne pas comporter de précisions quant aux modalités de raccordement au réseau d'assainissement, en violation de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme, le tracé de ce réseau est indiqué sur le plan de masse PC2. Cette branche du moyen manque donc en fait.

En ce qui concerne les nuisances olfactives et sonores :

7. Aucune disposition régissant le contenu du dossier de permis de construire n'impose au pétitionnaire d'analyser les effets du projet lors de la réalisation des travaux. En conséquence, les requérants ne peuvent utilement faire grief au dossier de ne pas décrire les nuisances olfactives et sonores en phase de chantier.

En ce qui concerne le nombre de chambres :

8. S'il existe une divergence sur ce point entre le dossier lui-même, qui mentionne 45 chambres, et l'avis de la sous-commission départementale de sécurité, qui en compte 51, elle n'est liée qu'à l'analyse que cette commission a faite pour l'application de la réglementation des établissements recevant du public. Il n'existe, au vu des plans, aucune contradiction ou incohérence constitutive d'une insuffisance du dossier de permis de construire.

En ce qui concerne l'implantation du projet, l'accès et la voirie :

9. Le dossier, dans son ensemble, permettait au maire de Les Belleville de se prononcer en toute connaissance de cause sur le respect par le projet des articles US 6 et US 3 du règlement du plan local d'urbanisme.

10. Il résulte de qui précède que le moyen tiré de l'insuffisance du dossier de permis de construire doit être écarté.

Sur le nombre de places de stationnement :

11. L'article US 12 du règlement dispose notamment que « *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, accessible en toute saison et présenter une pente maxi de 12% pour les accès non couverts (...) Le calcul pour le nombre de places de stationnement s'applique à chaque tranche entamée (...) Pour les constructions d'habitation : En résidence principale 1 place pour par tranche de 60 m² de surface de plancher (...) NB : L'appellation habitation principale comprend, entre autres, les logements destinés aux saisonniers et au personnel. (...) Pour les hôtels : 1 place de stationnement pour 3 chambres Pour les restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant (...)* »

12. En premier lieu, en application de ces dispositions, le restaurant et le salon/bar qui communique avec lui, d'une surface totale de 264 m² nécessitent la création de 27 places de stationnement.

13. En deuxième lieu, le bâtiment comporte trois chambres destinées au personnel pour une surface de 146,58 m² pour lesquelles s'applique la règle relative à l'habitation principale et pour lesquelles 3 places sont nécessaires.

14. En troisième lieu, sont prévus quatre duplex de 5 ou 6 lits aux niveaux R+3 et R+4 constitués chacun de deux chambres communiquant par un escalier intérieur. Ceux-ci doivent être comptabilisés comme huit chambres et non comme quatre, selon le décompte du dossier. Déduction faite des trois logements du personnel mentionnés au point précédent, le projet comporte ainsi 46 chambres (45-3+4) pour lesquelles 16 places sont requises.

15. De ce qui a été dit aux points précédents, il résulte que le projet doit comporter 46 places de stationnement. Le nombre de 28 places prévu ne respecte donc pas les prévisions de l'article US 12.

16. Les requérants soutiennent également que certaines de ces places ne doivent pas être comptées, car étant commandées ou inaccessibles. Toutefois, compte tenu de la spécificité du projet avec un ascenseur à voitures et la présence d'un voiturier pour garer celles-ci, cette branche du moyen doit être écartée.

17. Enfin, si les requérants soutiennent que deux places accessibles aux personnes à mobilité réduite auraient dû être prévues, ils ne précisent pas quel est le fondement juridique de cette affirmation. Cette dernière branche du moyen doit être écartée comme dépourvue des précisions permettant d'en apprécier le bien-fondé.

Sur l'implantation du bâtiment :

18. D'une part, les plans de façade qui mentionnent les limites du terrain permettent de mesurer les débords des balcons sur ce que les requérants qualifient de « domaine public ». Il appartenait aux requérants de procéder à ces mesures. En l'absence de celles-ci, cette branche du moyen doit être écartée faute de précision permettant d'en apprécier le bien-fondé.

19. D'autre part, comme indiqué au point 9, le dossier permettait d'apprécier l'implantation du bâtiment par rapport aux voies qui le bordent. Cette branche du moyen est également dépourvue de toute précision.

Sur l'aspect du projet :

20. L'article US 11 dispose que « *l'architecture devra s'inscrire dans le site par son caractère, sa silhouette, la variété de ses volumes, le relief diversifié des façades, en respectant une unité d'ensemble par quartier* ».

21. En l'espèce, compte tenu de l'absence d'unité architecturale dans le secteur de Preyerand, l'aspect du bâtiment, et notamment les matériaux de façade utilisés, ne dénote pas dans son environnement, de sorte que l'article US 11 n'a pas été méconnu.

Sur le respect de l'article US 2 du règlement :

22. L'article US 2 autorise dans le secteur USH les lits de service et les constructions à usage d'hébergement touristique à condition de répondre aux conditions définies par le PADD.

23. Les requérants se prévalent des énonciations du PADD prévoyant des surfaces dévolues au logement des saisonniers. Toutefois, le PADD n'étant pas opposable aux demandes d'autorisations individuelles et l'article US 2 n'imposant aucun quota pour le logement des saisonniers, les requérants ne peuvent utilement soutenir que le projet aurait dû comporter plus de trois chambres pour le personnel.

Sur le respect de l'article US 3 du règlement :

24. Comme indiqué au point 9, le dossier permettait d'apprécier la suffisance des accès et de la desserte du projet. Cette branche du moyen doit être rejetée comme dépourvue des précisions permettant d'en apprécier le bien-fondé en l'absence de toute argumentation en fait.

Sur la régularisation :

25. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : « *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 (...) 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 (...)* ».

26. S'agissant des vices entachant le bien-fondé du permis de construire, le juge doit se prononcer sur leur caractère régularisable au regard des dispositions en vigueur à la date à laquelle il statue et constater, le cas échéant, qu'au regard de ces dispositions le permis ne présente plus les vices dont il était entaché à la date de son édicton. Lorsqu'il constate que le projet non modifié est conforme à la réglementation applicable à la date de sa décision, le juge peut directement rejeter la requête, sans surseoir à statuer aux seules fins d'obtenir de l'autorité compétente un arrêté prenant acte de la régularisation intervenue.

27. D'une part, l'article 2.4 du règlement de la zone USM du plan local d'urbanisme de Saint-Martin-les-Belleville aujourd'hui en vigueur ne comporte plus de disposition spécifique pour les logements du personnel les assimilant à des résidences principales. Dès lors les

3 chambres destinées au personnel mentionnées au point 13 doivent être réintégrées parmi celles de l'hôtel, portant leur nombre à 49. D'autre part, ce même article n'impose plus des places de stationnement propres aux restaurants, mais impose uniquement une place de stationnement pour trois chambres pour les hôtels ou hôtels restaurants.

28. En conséquence, au regard de ces nouvelles règles, le projet ne doit plus comporter que 17 places de stationnement. Le vice mentionné au point 15 est aujourd'hui régularisé. Dès lors, le moyen relatif à l'insuffisance du nombre de places de stationnement doit être écarté.

29. Il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin d'examiner la fin de non-recevoir opposée en défense, que les conclusions à fin d'annulation du permis de construire du 2 novembre 2018 doivent être rejetées.

Sur les frais d'instance :

30. En vertu des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, le tribunal ne peut pas faire bénéficier la partie tenue aux dépens ou la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge. Les conclusions présentées à ce titre par les requérants doivent dès lors être rejetées.

31. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de mettre à la charge des requérants une somme quelconque au titre des frais exposés par la commune de Les Belleville et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête n° 1902595 est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la commune de Les Belleville présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. H... D..., à la commune de Les Belleville et à la SAS Evidents.

Délibéré après l'audience du 24 novembre 2020, à laquelle siégeaient :
M. A..., président,
Mme Bedelet, premier conseiller,
Mme André, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 8 décembre 2020.

Le président, rapporteur,

Le premier assesseur,

C. A...

A. Bedelet

Le greffier,

P. Muller

La République mande et ordonne au préfet de la Savoie 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.