

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE GRENOBLE**

N°1701237

M. et Mme A... et autres

M. Christian Sogno
Rapporteur

Mme Alexandra Bedelet
Rapporteur public

Audience du 7 mars 2018
Lecture du 20 mars 2018

68-03
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Grenoble

(5ème Chambre)

Par une requête et des mémoires enregistrés le 28 février 2017, le 6 octobre 2017 et le 8 février 2018, M. et Mme A..., M. et Mme H...et l'association Vivre à Grenoble, représentés par MeL..., demandent au tribunal :

- d'annuler le permis de construire valant division parcellaire et permis de démolition délivré le 29 septembre 2016 par le maire de Grenoble à la SAIEM Grenoble Habitat ainsi que la décision du 29 décembre 2016 ayant rejeté leur recours gracieux ;
- de condamner la commune de Grenoble au versement d'une somme de 3 000 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, la notice ne présentant pas le parti retenu pour assurer l'insertion de l'ensemble dans l'environnement ;
- un permis d'aménager aurait dû être délivré préalablement ;
- l'article UMC. 10 du règlement du plan local d'urbanisme est méconnu par rapport à l'allée des Cerisiers ; la hauteur des bâtiments A et E est exactement de 24,50 m alors que le règlement prévoit qu'elle doit être inférieure à 24,50 m ; le bâtiment C a une hauteur supérieure au maximum autorisé ;
- les balcons forment des saillies sur le domaine public supérieures à ce qu'autorise le règlement général de voirie auquel renvoie l'article UMC. 6 du règlement ;
- l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme et l'article UMC. 12 relatifs au nombre de places de stationnement sont méconnus ;
- les cheminements piétons et les espaces verts ne sont pas conformes à l'article UMC. 13 ;

- le projet est incompatible avec l'orientation d'aménagement Grenoble sud ;
- l'article UMC. 7 est méconnu du fait de l'absence de construction en continu d'une limite latérale à l'autre ;
- le projet méconnaît l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme car il entraîne la suppression d'habitats de hérissons,
- au surplus, le permis méconnaît toutes les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de zone UMC. , celles des articles R. 431-1 à R. 431-4-1, R. 423-1 à R. 423-71-2, R. 111-1 à R. 111-30, L. 300-1 à L. 300-7, L. 311-1 à L. 311-8 et R. 311-1 à R. 311-1 à R. 311-5-1 du code de l'urbanisme.

Par des mémoires enregistrés le 21 août 2017, le 15 novembre 2017 et le 8 février 2018, la commune de Grenoble, représentée par MeC..., conclut :

- au rejet de la requête ;
- à la condamnation des requérants à lui verser une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir qu'aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Par un mémoire enregistré le 29 août 2017, la SAIEM Grenoble Habitat, représentée par MeE..., conclut :

- au rejet de la requête ;
- à la condamnation des requérants à lui verser une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- le recours de l'association Vivre à Grenoble est irrecevable faute de qualité et d'intérêt pour agir ;
- aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Par des mémoires en intervention enregistrés le 6 septembre 2017 et le 7 février 2018, la SCI Galtier et fils, représentée par Me J..., conclut :

- au rejet de la requête ;
- à la condamnation des requérants à lui verser une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable faute d'avoir été notifiée à la commune et au pétitionnaire ;
- tant les requérants personnes physiques que l'association sont dépourvues d'intérêt pour agir au sens de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ;
- aucun des moyens n'est fondé.

Par ordonnance du 7 septembre 2017, le président de la 2^{ème} chambre a décidé, en application de l'article R. 611-7-1 du code de justice administrative, qu'aucun moyen nouveau ne pourrait plus être invoqué à compter du 9 octobre 2017 à 12 heures.

Par courrier du 26 février 2018, les parties ont été informées que le tribunal était susceptible de faire usage de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, notamment sur la question du respect de l'article UMC. 13, et invitées à présenter leurs observations.

Par un mémoire enregistré le 1^{er} mars 2018 et non communiqué, les requérants ont présenté leurs observations sur l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et demandé, subsidiairement, une expertise afin de déterminer la présence de hérissons sur le site.

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. Sogno,
- les conclusions de Mme D...,
- les observations de Me F...pour les requérants, de Me C...pour la commune de Grenoble et de Me G...pour la SAIEM Grenoble Habitat.

Une note en délibéré présentée par la SAIEM Grenoble Habitat a été enregistrée le 12 mars 2018.

Une note en délibéré présentée par la commune de Grenoble a été enregistrée le 14 mars 2018.

1. Considérant que les requérants demandent l'annulation du permis de construire valant division parcellaire et permis de démolition délivré le 29 septembre 2016 par le maire de Grenoble à la SAIEM Grenoble Habitat pour la réalisation de 150 logements collectifs et de locaux d'activité ainsi que la décision du 29 décembre 2016 ayant rejeté leur recours gracieux ;

Sur l'intervention de la SCI Galtier et fils :

2. Considérant que la SCI Galtier est propriétaire du terrain d'assiette du projet et a consenti une promesse de vente à la SAIEM Grenoble Habitat sous condition d'obtention d'un permis de construire purgé des recours des tiers ; qu'ainsi, son intervention au soutien de la décision attaquée est recevable ;

Sur la légalité du permis de construire :

En ce qui concerne le dossier de permis de construire :

3. Considérant que les requérants se prévalent des dispositions de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme aux termes desquelles qu'aux termes de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend une notice précisant : (...) / 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : (...) / b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants (...)* » ;

4. Considérant que 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 ; qu'en l'espèce, le dossier de permis de construire et en particulier sa notice paysagère ne comporte aucune insuffisance de nature à fausser l'appréciation à porter sur la conformité du projet à la réglementation ; que dès lors, le moyen tiré de l'insuffisance du dossier doit être écarté ;

En ce qui concerne la nécessité d'un permis d'aménager préalable :

5. Considérant que le permis de construire en litige est un permis valant division délivré sur le fondement de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme ; que si l'article R. 421-19 du même code dispose que « *Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : a) Les lotissements : -qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement (...)* », l'article R. 442-1 du code prévoit que « *Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager (...)* d) *Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24* » ; que dès lors qu'en vertu de ce dernier article, l'opération ne constituant pas un lotissement, elle n'avait pas à être précédée d'un permis d'aménager, la circonstance qu'elle comporte des équipements communs étant indifférente à cet égard ;

En ce qui concerne la hauteur des bâtiments :

6. Considérant que l'article UMC. 10-1-1-1 définit une « *hauteur de référence* » comme « *la différence d'altitude, à l'aplomb de la limite de référence (définie à l'article 6) entre le sol fini et tout point de la construction* » ; que la « *limite de référence* » définie à l'article UMC. 6-1 est constituée « *- soit par la limite de fait de l'emprise publique ou de la voie (limite parcellaire, domaine public déclassé). Dans le cas des voies privées, si la limite de fait ne peut être définie, la limite de référence est comptée à 4,5 m de l'axe de la voie / soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé, servitude d'alignement), telle que définie dans le document graphique E2 dénommé "plan de zonage" / soit par une marge de reculement, telle que définie dans le document graphique E2 dénommé "plan de zonage" / soit par le bord extérieur de la voie, trottoir compris, dans le cas de construction sur une emprise publique* » ;

7. Considérant, en premier lieu, que les requérants soutiennent que par application de ces définitions et des règles de hauteur fixées par l'article UMC. 10, cet article est méconnu par rapport à l'allée des Cerisiers ; que toutefois, cette allée, qui est à créer dans le cadre du projet puis à rétrocéder à la commune, n'entre dans aucun des cas prévus par l'article UMC. 6-1 permettant de définir une limite de référence à prendre en compte pour l'application des règles de hauteur ;

8. Considérant, en second lieu, que la hauteur de référence applicable au projet est de 24,50 m ; que l'article UMC. 10-1-1-1 prévoit que ne sont pas pris en compte les acrotères dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas un mètre ; qu'en ce qui concerne les bâtiments A et E, leur hauteur de référence est inférieure à 24,50 m une fois déduite la hauteur des acrotères que comportent leurs toitures terrasses végétalisées et qui sont visibles sur les plans de toiture ; qu'il en va de même en ce qui concerne le bâtiment C et ce, même en prenant en compte l'interprétation du règlement qui est celle des requérants, relativement à cet immeuble qui n'est pas édifié en limite de référence ;

En ce qui concerne l'implantation des bâtiments par rapport aux emprises publiques :

9. Considérant, en premier lieu, que le préambule de l'article UMC. 6 précise que ses dispositions régissent l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (privées ou publiques) déterminée à partir de la « *limite de référence* » dont la définition est reproduite ci-dessus au point 6 et que les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux débords de toitures et aux saillies qui sont encadrés par le règlement général de voirie de la ville de Grenoble ;

10. Considérant que les requérants soutiennent que les balcons forment des saillies sur l'allée des Cerisiers excédant la profondeur de 1,20 m fixée par le règlement général de voirie ; que toutefois, comme indiqué au point 7, aucune limite de référence n'est applicable à cette voie future de sorte que le moyen tiré de la violation de l'article UMC. 6 doit être écarté ;

11. Considérant, en second lieu, que l'article UMC. 6-2 prévoit que si un trait continu ou discontinu est inscrit au « *plan de formes urbaines (document graphique E3)* », les constructions doivent être implantées sur la limite de référence ; qu'alors que ces dispositions sont applicables au projet, le bâtiment C est implanté en retrait de la limite de référence ;

12. Considérant toutefois que l'article UMC. 6-3-2 précise que « *Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants : (...) 6. Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (...)* » ; que sur le fondement de ces dispositions spécifiques, le maire de Grenoble a pu légalement autoriser le projet au regard de la cohésion architecturale de l'ensemble de l'opération ;

En ce qui concerne le nombre de places de stationnement :

13. Considérant qu'en application de l'article UMC. 12 du règlement, les 90 logements en accession à la propriété nécessitent 90 places ; que la demande de permis de construire mentionne que 20 logements locatifs seront financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ; qu'ils sont dispensés de toute obligation de places de stationnement ; que pour les 40 logements locatifs restants, en application de l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être imposé plus de 0,5 place par logement, soit 20 places ; que dès lors, en admettant même que huit places seraient nécessaires aux commerces, ce que soutiennent les requérants, le nombre de places requis serait de 118 ; qu'en conséquence, le projet, qui comporte 120 places de stationnement, respecte l'article UMC. 12 du règlement ;

En ce qui concerne les espaces verts :

14. Considérant que si l'article UMC. 13-1-1 dispose que les règles quantitatives posées en son 1.1 ne s'appliquent pas dans les zones d'aménagement concerté, les plans de masse et les lotissements, où il sera fait application des obligations fixées par le plan masse et les orientations données par les schémas d'orientation détaillés lorsqu'ils existent, il n'existe, pour la zone d'aménagement concerté Flaubert, aucun de ces documents qui permettent de déroger aux règles fixées par le plan local d'urbanisme ; que dès lors, le respect de l'article UMC. 13 doit être apprécié sur l'ensemble du tènement ;

15. Considérant que l'article UMC. 13-1-1 exige pour les unités foncières supérieures à 1 000 m², que la surface des espaces végétalisés soit au moins égale à 60% de l'unité foncière, avec au moins 30% de l'unité foncière traitée en pleine terre ;

16. Considérant que ce même article, dans sa rédaction issue de la modification simplifiée n°2 du 30 juin 2017, dispose que « *la surface de terrain grevée par un emplacement réservé pour voirie ou pour des espaces publics est exclue de l'unité foncière de référence pour le calcul et la réalisation de la surface végétalisée* » ; que cette rédaction n'impose d'exclure de l'unité foncière de référence que les emplacements réservés et non tous les futurs espaces publics ; que dès lors, c'est à bon droit que le constructeur n'a déduit de la surface totale que l'emplacement réservé dont est grevé le terrain et non toutes les surfaces ayant vocation à être rétrocédées à la commune de Grenoble ; qu'il en résulte une superficie totale de référence de 7096 m, imposant la réalisation d'au moins 4257,60 m² de surfaces végétalisées, dont la moitié en pleine terre ;

17. Considérant que l'article 13-1-2 du règlement inclut les cheminements piétons perméables parmi les espaces végétalisés ; qu'en application de cette qualification -aussi étonnante soit-elle-, c'est à bon droit que la SAIEM Grenoble Habitat a inclus parmi les surfaces « végétalisées » celles des cheminements en béton poreux perméable et en stabilisé ; que le projet comporte alors 4 377,49 m² de surfaces « végétalisées » dont 2 200,10 m² en pleine terre, dans le respect des prescriptions de l'article UMC. 13 du règlement ;

En ce qui concerne l'orientation d'aménagement et de programmation Grenoble sud :

18. Considérant que si l'orientation d'aménagement et de programmation Grenoble sud prévoit sur le cours de la Libération « *des arbres d'alignement existants à valoriser ou à créer* », cette exigence n'est pas opposable aux constructeurs, faute d'être reprise dans le règlement et le document graphique ; qu'au surplus, l'alignement d'arbres ne peut concerner que le domaine public et non les opérations de construction sur des terrains privés, ce qui serait en contradiction absolue avec le principe d'une implantation sur la limite de référence dont la définition est rappelée plus haut au point 6 ;

En ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives :

19. Considérant que l'unité foncière du projet est inscrite au plan des formes urbaines mentionné au point 11 qui prescrit une implantation en continuité d'une limite séparative à l'autre lorsqu'un trait bleu continu y est porté ; que les requérants font valoir que cette exigence n'est pas respectée pour la limite donnant sur le cours de la Libération ;

20. Considérant qu'est inscrit, en bordure de cette voie, un trait bleu continu partant au nord de la rue des Alliés qui devient discontinu à la moitié de la longueur de la parcelle ; que la limite nord du terrain, dès lors qu'elle donne sur une voie publique, ne constitue pas une limite séparative, une telle limite étant définie par le lexique du règlement comme une limite entre propriétés privées ; qu'en conséquence, ne peut être appliquée au projet une exigence de construction en continuité d'une limite séparative à l'autre pour la façade donnant sur le cours de la Libération ;

En ce qui concerne le respect de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme :

21. Considérant qu'aux termes de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations*

d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (...) » ;

22. Considérant que si les requérants soutiennent que le projet va entraîner la suppression d'habitats de hérissons qui nichent sur le tènement et a ainsi des conséquences dommageables pour l'environnement, ils ne sauraient faire suspecter la présence de cette espèce protégée par les trois photographies de spécimens qu'ils versent au dossier et qui ont été prises en des lieux non identifiables ; qu'ainsi et sans qu'il soit besoin d'ordonner une expertise, doit être écarté le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme ;

En ce qui concerne le surplus des écrits des requérants :

23. Considérant que les requérants affirment que le permis de construire méconnaît toutes les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de zone UMC, celles des articles R. 431-1 à R. 431-4-1, R. 423-1 à R. 423-71-2, R. 111-1 à R. 111-30, L. 300-1 à L. 300-7, L. 311-1 à L. 311-8, R. 311-1 à R. 311-5-1 du code de l'urbanisme ; qu'ils se livrent à une simple énumération destinée à faire échec à la cristallisation des moyens décidée par ordonnance du président sans développer la moindre argumentation de fait et n'articulent ainsi aucun moyen auquel le tribunal serait tenu de répondre ;

24. Considérant qu'il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin d'examiner les fins de non-recevoir, que les conclusions à fin d'annulation du permis de construire du 29 septembre 2016 doivent être rejetées ;

Sur les frais d'instance :

25. Considérant qu'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 ; que les conclusions présentées à ce titre par le requérants doivent dès lors être rejetées ;

26. Considérant que la SCI Galtier et fils, simple intervenante à l'instance, ne peut bénéficier des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

27. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des requérants une somme de 1 200 euros à verser à la commune de Grenoble comme à la SAIEM Grenoble Habitat au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

- Article 1^{er} : L'intervention de la SCI Galtier et fils est admise.
- Article 2 : La requête n°1701237 est rejetée.
- Article 3 : Les requérants verseront une somme de 1 200 euros à la commune de Grenoble au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.
- Article 4 : Les requérants verseront une somme de 1 200 euros à la SAIEM Grenoble Habitat au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.
- Article 5 : Les conclusions de la SCI Galtier et fils présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.
- Article 6 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme K... A...en application de l'article R. 751-3 du code de justice administrative, à la commune de Grenoble, à la SAIEM Grenoble Habitat et à la SCI Galtier et fils.

Délibéré après l'audience du 7 mars 2018, à laquelle siégeaient :

M. Sogno, président,
Mme B...et M.L..., assesseurs.

Lu en audience publique le 20 mars 2018.

Le président, rapporteur,

Le premier assesseur,

C. Sogno

J. B...

Le greffier,

L. Rouyer

La République mande et ordonne au préfet de l'Isère 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.