

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LYON**

**N° 1508069**

---

M. et Mme Emmanuel A...  
M. et Mme Jean-Pierre B...  
M. et Mme Jean-Pierre C...  
M. et Mme Michel D...

---

Mme Burnichon  
Rapporteur

---

M. Stillmunkes  
Rapporteur public

---

Audience du 6 juin 2017  
Lecture du 20 juin 2017

---

60-03  
C+-OR

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Lyon  
(1<sup>ère</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 17 septembre 2015, et un mémoire complémentaire, enregistré le 25 août 2016, M. et Mme Emmanuel A..., M. et Mme Jean-Pierre B..., M. et Mme Jean-Pierre C... et M. et Mme Michel D..., représentés par Me Pautonnier, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 30 mars 2015 par lequel le maire de la commune de Jassans-Riottier a délivré un permis de construire à la SAS Noaho Aménagement en vue de la construction d'un immeuble de 41 logements sur un terrain situé ... sur le territoire de la commune ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Jassans Rottier le versement de la somme de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles.

Ils soutiennent que :

- l'arrêté attaqué méconnaît le principe de protection du patrimoine prévu au projet d'aménagement et de développement durables et ne prend pas en compte l'inventaire du patrimoine culturel de la Région Rhône-Alpes ;
- le projet n'est pas sécurisé et ne prend pas en compte les risques liés à la circulation en méconnaissance de l'article UA3 du plan local d'urbanisme ;

- le permis attaqué ne respecte pas le nombre de places de parking imposé par les dispositions de l'article UA12 ; les places doubles ne respectent pas la longueur imposée par la norme NF-P-91-120 ;
- le permis attaqué, et notamment la hauteur des clôtures, méconnaît les dispositions de l'article UA11 du plan local d'urbanisme ;
- la pièce PC6 du dossier de demande de permis de construire est insuffisante en ce qu'elle ne permet pas d'apprécier l'insertion réelle du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages en méconnaissance des dispositions du c) de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme ;
- le projet, par sa hauteur et les teintes des façades et des volets, ne respecte pas le principe de l'intégration du projet dans les lieux avoisinants.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 11 janvier 2016, 22 février 2016, 26 septembre 2016 et 22 décembre 2016, la SAS Noaho Aménagement, agissant par son représentant légal en exercice, représentée par Me Rochmann-Sacksick, conclut au rejet de la requête et demande au tribunal de mettre à la charge des requérants le versement d'une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- à titre principal, la requête est irrecevable en l'absence d'intérêt à agir des requérants ;
- à titre subsidiaire, les moyens tirés de ce que l'arrêté attaqué méconnaît le principe de protection du patrimoine prévu au projet d'aménagement et de développement durables et ne prend pas en compte l'inventaire du patrimoine culturel de la Région Rhône-Alpes, ainsi que ceux tirés de ce que le projet emporterait un risque d'engorgement de la circulation et de la méconnaissance de la norme NF-P-91-120 sont inopérants ; que les autres moyens invoqués ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 21 février 2017, la présidente de la 1<sup>ère</sup> chambre du tribunal administratif de Lyon, a, en application de l'article R. 611-7-1 du code de justice administrative, fixé au 21 février 2017 la date à compter de laquelle les parties ne peuvent plus invoquer de moyens nouveaux.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit 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 du 6 juin 2017 :

- le rapport de Mme Burnichon, premier conseiller,
- les conclusions de M. Stillmunkes, rapporteur public,
- et les observations de Me Pautonnier, pour les requérants, et de Me Rochmann-Sacksick, représentant le SAS Noaho Aménagement.

1. Considérant que la SAS Noaho Aménagement a déposé le 24 décembre 2014 une demande de permis de construire portant sur l'édification d'un immeuble de 41 logements pour une surface de plancher créée de 2737 m<sup>2</sup>, sur un terrain situé ... sur le territoire de la commune de Jassans-Riottier ; que par un arrêté du 30 mars 2015, le maire de Jassans-Riottier a délivré le permis de construire sollicité ; que par la présente requête, M. et Mme Emmanuel A..., M. et Mme Jean-Pierre B..., M. et Mme Jean-Pierre C... et M. et Mme Michel D... demandent au tribunal d'annuler cet arrêté ;

#### **Sur les conclusions aux fins d'annulation :**

2. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend également :/(...)/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 ;/(...)* » ;

3. Considérant que lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause ; que les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial ; qu'il ressort des pièces du dossier que, par arrêté du 2 décembre 2015, le maire de Jassans-Riottier a délivré à la société Noaho Aménagement un permis de construire modificatif dont le dossier comportait divers éléments photographiques et graphiques relatifs à l'insertion du projet dans son environnement et notamment au regard des constructions avoisinantes ; que ce permis modificatif, qui a autorisé la modification des teintes des façades et volets de l'immeuble en litige, doit être regardé, compte tenu de ces modifications limitées qu'il comporte, comme un permis modificatif produit en cours d'instance devant le tribunal et qui n'a pas été contesté par les requérants ; que par suite, le dossier de permis de construire initial doit être considéré comme régularisé sur ce point et le moyen tiré de l'incomplétude du dossier de permis de construire au regard des disposition du c) de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme comme étant inopérant et devant être écarté à ce titre ;

4. Considérant, en deuxième lieu, que le projet autorisé par l'arrêté de permis de construire en litige prévoit, pour sa réalisation, la démolition d'une maison « de notable » située au ..., laquelle a été répertoriée à l'inventaire général du patrimoine culturel de la région Rhône-Alpes ainsi qu'il ressort de l'extrait de la « base Mérimée » produit par les requérants, lesquels soutiennent par ailleurs que le permis de construire en litige méconnaît l'objectif du projet d'aménagement et de développement durables de la commune relatif à la protection du patrimoine local et architectural ; que toutefois, d'une part, il ressort des pièces du dossier et notamment de l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France en date du 24 février 2015, que le bien immobilier précité n'a fait l'objet d'aucune protection au titre des immeubles classés ou inscrits en application des articles L. 621-30 à L. 621-32 du code du patrimoine et L. 425-1 et R. 425-1 du code de l'urbanisme et n'est par ailleurs pas situé dans le champ de visibilité de l'église Notre-Dame de l'Assomption, monument historique classé de la commune, alors que le seul référencement au sein d'une base documentaire, en l'espèce la base « Mérimée », n'emporte, faute de disposition législative ou réglementaire en ce sens, aucune protection particulière de l'immeuble en cause ; qu'enfin, et ainsi que le soutient le pétitionnaire, le projet en litige, qui se situe au centre ville de la commune de Jassans-Riottier, ne

peut être considéré comme méconnaissant les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables de la commune dès lors qu'il correspond à celui tendant à « conforter la centralité de Jassans-Riottier » afin de poursuivre « la croissance démographique engagée ces dernières années, /- de densifier le centre-ville de Jassans-Riottier,- et de restructurer et densifier certains secteurs d'habitat du centre-ville. » ;

5. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article UA3 du plan local d'urbanisme de la commune de Jassans-Riottier relatif aux accès et voirie : « 1-Accès : Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique ; ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie./(...)/ 2-Voirie : Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères./(...)/ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. /Les portails d'entrées doivent être réalisés de telles sortes que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, le long des voies suivantes : /(...)/rue de la mairie /(...) » ; qu'il ressort des pièces du dossier que le projet autorisé par l'arrêté attaqué, qui consiste en la réalisation d'un immeuble de 41 logements, est prévu sur un terrain d'assiette longeant la rue de la mairie sur le territoire de la commune de Jassans-Riottier, rue en ligne droite, à sens unique et d'une largeur d'environ huit mètres dont cinq mètres de chaussée ; que si ce projet ne comporte qu'un seul accès pour les véhicules, au sous-sol du bâtiment destiné à accueillir un vaste garage, cet accès d'une largeur de plus de trois mètres, bénéficie, selon le plan de masse à l'échelle 1/200<sup>ème</sup> produit à l'appui de la demande de permis de construire, avant l'entrée de son portail, d'une plateforme comportant une longueur de 6,5 mètres sur 3,7 mètres, laquelle permettra l'éventuel stationnement des véhicules utilisant l'accès sous-sol sans empiéter sur la chaussée ; que compte tenu de l'ensemble de ces éléments et de la configuration de la rue de la mairie, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le permis en litige serait entaché d'une erreur d'appréciation au regard des dispositions précitées de l'article UA3 du plan local d'urbanisme de la commune de Jassans-Riottier ;

6. Considérant, en quatrième lieu, qu'aux termes de l'article UA11 du plan local d'urbanisme de la commune de Jassans-Riottier relatif à l'aspect extérieur : « 1-Implantation et volume:/L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible (...) » ; que si le projet en litige se situe dans un quartier majoritairement pavillonnaire, il ressort des pièces du dossier et notamment de la notice explicative et des planches photographiques produites à l'appui de la demande de permis modificatif précité, que le projet en litige est situé au centre de Jassans-Riottier et à proximité de plusieurs immeubles collectifs du centre ville ; que par suite, la réalisation de l'immeuble de 41 logements collectifs sur 3 niveaux en centre ville n'emporte pas d'erreur d'appréciation au regard des dispositions précitées de l'article UA11 du plan local d'urbanisme de la commune de Jassans-Riottier ;

7. Considérant, en cinquième lieu, qu'aux termes de l'article UA11 du plan local d'urbanisme de la commune de Jassans-Riottier : « /(...)/5. Clôtures : Clôtures le long des voies publiques et privées : /L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation. /La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre, sauf si elles sont constituées par des haies vives d'essences locales et variées, ou si elles répondent à une nécessité tenant à la nature particulière de l'occupation ou de l'utilisation du sol ou des activités exercées ou de la topographie du terrain. /Les clôtures et leurs éléments accessoires doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire voie sur muret éventuel d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre, d'aspect agréable et en parfaite insertion avec le site, sans faux

*emprunt./(...)/Le long des voies suivantes, les clôtures peuvent être composées d'un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre à condition qu'il soit enduit dans les mêmes teintes que la construction principale:/(...)/ - rue de la Mairie /(...)/ Clôtures en limite séparatives:/ La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres./(...)* » ; qu'il ressort des pièces du dossier et notamment de la notice explicative que le projet en litige comporte une clôture le long de la voie publique, soit le long de rue de la mairie, qui sera composée d'un muret maçonné d'une hauteur inférieure à 60 centimètres surmonté d'une grille en serrurerie d'une hauteur totale de 1,80 mètre, conformément aux dispositions précitées de l'article UA11 ; que par suite, les requérants, qui ne peuvent utilement invoquer la méconnaissance de ces dispositions au regard de la hauteur limitée à 1,60 m pour les clôtures composées d'un mur plein, ne sont pas fondés à soutenir que le permis en litige méconnaîtrait les dispositions de l'article UA11 du plan local d'urbanisme de la commune de Jassans-Riottier relatif aux clôtures ;

8. Considérant, en dernier lieu, d'une part, qu'aux termes de l'article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi du 20 décembre 2014 : « *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation./(...)* » ; que d'autre part, aux termes de l'article UA12 du plan local d'urbanisme de la commune de Jassans-Riottier relatif au stationnement: « *Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. /Dans le cadre d'opération de démolition-reconstruction, pour les constructions neuves et les changements de destination à vocation d'habitat, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON. /En plus, pour les opérations d'habitat collectif, il est exigé : /-3 places de stationnement jusqu'à 10 logements/-5 places de stationnement de 10 à 20 logements/-1 place de stationnement par 4 logements supplémentaires au delà./(...)* » ; qu'enfin, l'article 4 de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, publiée au JORF n°0266 du 17 novembre 2011 a prévu que « (...) /A compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, les valeurs exprimées en surface hors œuvre nette et en surface hors œuvre brute dans tous les plans locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols, plans d'aménagement de zone et plans de prévention des risques naturels, plans de prévention des risques miniers et plans de prévention des risques technologiques devront s'entendre en valeurs exprimées en surface de plancher telle que définie dans la présente ordonnance./(...) » ;

9. Considérant, qu'il ressort des pièces du dossier que le projet en litige consiste en la construction d'un immeuble collectif de 41 logements dont 22 logements seront destinés à l'habitat locatif social ; qu'ainsi, en application de ces dispositions, le nombre de places de stationnement au regard de ces derniers logements doit être fixé à 22 places ; que par ailleurs, et ainsi qu'il en ressort de la notice explicative du projet, la surface de plancher destinée aux 19 autres logements dédiés à l'accession à la propriété est de 1 242 m<sup>2</sup>, impliquant, au regard des dispositions de l'article UA12 du plan local d'urbanisme de la commune de Jassans Riottier, 25 places de stationnement ; qu'enfin, et ainsi que l'indique le pétitionnaire, le nombre de places supplémentaires exigées par les dispositions de l'article UA12 précitées au regard du caractère d'opération d'habitat collectif du projet doit être fixé à 8 autres places de stationnement engendrant un minimum de 55 places de stationnement pour l'ensemble du projet ; que par suite, le projet en litige qui prévoient 62 places de stationnement en sous-sol est conforme aux prescriptions du plan local d'urbanisme de la commune de Jassans-Riottier, quand bien même, et en l'absence d'autres éléments, la surface dédiée aux 10 places dites « doubles » ne seraient pas

conforme à la norme homologuée NF P 91-120 de l'Association française de normalisation pour les emplacements dits "de classe A", dont la méconnaissance ne peut par elle-même être invoquée pour contester la légalité d'un permis de construire ; que par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que le projet en litige méconnaîtrait les dispositions précitées de l'article UA12 du plan local d'urbanisme de la commune de Jassans-Riottier ;

10. Considérant qu'il résulte de ce qui précède et sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée par le pétitionnaire, que M. et Mme Emmanuel A..., M.et Mme Jean-Pierre B..., M. et Mme Jean-Pierre C... et M. et Mme Michel D... ne sont pas fondés à demander l'annulation de l'arrêté du 30 mars 2015 par lequel le maire de la commune de Jassans-Riottier a délivré un permis de construire à la SAS Noaho Aménagement en vue de la construction d'un immeuble de 41 logements sur un terrain situé ... sur le territoire de la commune ;

**Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :**

11. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la commune de Jassans-Riottier, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, verse aux requérants la somme demandée au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu en revanche et dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des requérants le versement à la SAS Noaho Aménagement d'une somme de 1 200 euros au titre des mêmes dispositions ;

**D E C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : La requête n° 1508069 de M. et Mme Emmanuel A..., M.et Mme Jean-Pierre B..., M. et Mme Jean-Pierre C... et M. et Mme Michel D... est rejetée.

Article 2 : M. et Mme Emmanuel A..., M.et Mme Jean-Pierre B..., M. et Mme Jean-Pierre C... et M. et Mme Michel D... verseront à la SAS Noaho Aménagement une somme totale de 1 200 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme Emmanuel A..., M.et Mme Jean-Pierre B..., M. et Mme Jean-Pierre C... et M. et Mme Michel D..., à la SAS Noaho Aménagement et à la commune de Jassans Riottier.

Copie sera adressée au préfet de l'Ain.

Délibéré après l'audience du 6 juin 2017, à laquelle siégeaient :

Mme Schmerber, présidente,  
Mme Boffy, premier conseiller,  
Mme Burnichon, premier conseiller.

Lu en audience publique, le 20 juin 2017.

Le rapporteur,

La présidente,

C. Burnichon

C. Schmerber

La greffière,

O. Ritter

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

Pour expédition conforme,  
Une greffière,