

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LYON**

N° 2412745

SARL LA FONCIERE METROPOLE

Mme Marie Chopard
Rapporteure

M. François Bodin-Hullin
Rapporteur public

Audience du 5 février 2026
Décision du 26 février 2026

68-03-025-03
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Lyon

2^{ème} chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 13 décembre 2024 et le 4 décembre 2025, la SARL La foncière métropole, représentée par la SELAS Léga-cité, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 16 octobre 2024 par lequel le maire d'Arnas a refusé de lui délivrer un permis de construire pour la réalisation de vingt-six logements par la réhabilitation du bâti existant ;

2°) d'enjoindre au maire d'Arnas de lui délivrer l'autorisation sollicitée dans un délai de quinze jours à compter de la notification du jugement à intervenir et sous astreinte de 150 euros par jour de retard ;

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

Elle soutient que :

- le motif de refus fondé sur l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme est illégal, la commune étant en capacité d'apprécier la nature du projet à partir du dossier déposé et les changements de destination des bâtiments existants pour une vocation d'habitation étant autorisés sans limite de surface de plancher en secteur Nd ;

- le motif de refus fondé sur les articles R. 431-7 et R. 431-9 du code de l'urbanisme est illégal puisque, d'une part, le terrain d'assiette du projet étant directement desservi par une voie publique, le plan de masse n'a pas à faire apparaître une éventuelle servitude de passage et, d'autre part, le projet porte sur la réhabilitation d'un bâtiment existant et déjà raccordé aux

réseaux, dispensant le plan de masse de faire apparaître les modalités de raccordement à ces réseaux ; en tout état de cause, ces modalités figurent toutes au dossier déposé en mairie ;

- le motif de refus fondé sur l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme est illégal, le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non-collectif au regard des prescriptions réglementaires, à supposer qu'il soit exigible, n'ayant jamais été réclamé par la commune pendant l'instruction de la demande ;

- le motif de refus fondé sur l'article A. 431-9 du code de l'urbanisme est illégal, les plans fournis étant à l'échelle ;

- le motif de refus fondé sur l'article N3 du règlement du plan local d'urbanisme est illégal, le terrain d'assiette étant directement desservi par la voie publique, ces dispositions ne peuvent être opposées à la desserte interne du projet ; en outre l'accès existant à la voie publique est existant, inchangé et ne présente aucun risque ;

- le motif de refus fondé sur l'article N4 du règlement du plan local d'urbanisme est illégal, pour les mêmes raisons que celui fondé sur l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme et car le dossier traite de manière complète de la gestion des eaux usées et pluviales ; en tout état de cause cette gestion aurait pu faire l'objet de prescriptions ;

- le motif de refus fondé sur l'article N12 du règlement du plan local d'urbanisme est entaché d'une erreur de droit, le calcul du nombre de stationnements devant s'opérer par rapport à la surface de plancher totale du projet et non au regard de la surface de plancher de chaque logement ;

- les motifs de refus fondés sur la méconnaissance des articles R. 111-27 du code de l'urbanisme et des articles N11 et N13 du règlement du plan local d'urbanisme sont entachés d'erreur de droit et d'erreur d'appréciation puisque le projet ne porte aucune atteinte à son environnement bâti et paysager car la densité de logements réalisée est sans incidence sur l'aspect extérieur du projet, les modalités d'utilisation des espaces extérieurs ne relèvent pas de la réglementation d'urbanisme et car le projet ne prévoit pas de clôture ; en outre, le maire ne pouvait opposer une insuffisance du dossier de demande et la question des clôtures, du traitement de la cour d'honneur et de la gestion du jardin régulier pouvaient faire l'objet de prescriptions.

Par un mémoire en défense, enregistré le 5 août 2025, la commune d'Arnas, représentée par la SELARLU Jean-Marc Petit – Avocat conclut au rejet de la requête et à ce que soit mis à la charge de la SARL La foncière métropole le versement d'une somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les moyens soulevés par la requérante ne sont pas fondés ;
- le refus de permis en litige peut également être fondé sur le fait que les places de stationnement prévues au projet ne respectent pas les dimensions minimales exigées par les dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme en matière de surface minimale affectée au stationnement ni en matière de dimensions des places ;

- il peut aussi être fondé sur une méconnaissance de l'article N12 du règlement du plan local d'urbanisme, les vingt-sept places de stationnement au nord du projet desservies par le parking de la copropriété voisine étant incertaines ;

- il peut aussi être fondé sur la méconnaissance par le projet de l'article N2-8 du règlement du plan local d'urbanisme qui autorise les changements de destination sous réserve de préserver le patrimoine architectural ;

- il peut également être fondé sur une méconnaissance de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, l'accès par l'allée des Châtaigniers étant inadapté au regard de l'ampleur du projet et faisant courir un risque pour les usagers de cet accès et de la voie publique.

Par ordonnance du 22 décembre 2025, la clôture d'instruction a été fixée immédiatement en application des dispositions de l'article R. 611-11-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- 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 Chapard,
- les conclusions de M. Bodin-Hullin, rapporteur public,
- les observations de Me Couderc représentant la société La foncière métropole et celles de Me Corbalan, substituant Me Petit, représentant la commune d'Arnas.

Considérant ce qui suit :

1. La société La foncière métropole a déposé en mairie d'Arnas, le 24 juin 2024, une demande de permis de construire pour la réalisation de vingt-six logements par la réhabilitation du bâti existant. Par arrêté du 16 octobre 2024, le maire d'Arnas a refusé de lui délivrer le permis sollicité. La société La foncière métropole demande l'annulation de cet arrêté.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, aux termes de l'article R. 431-4 du code de l'urbanisme : « *La demande de permis de construire comprend : / a) Les informations mentionnées aux articles R. 431-5 à R. 431-12 ; / b) Les pièces complémentaires mentionnées aux articles R. 431-13 à R. 431-33-1 ; / c) Les informations prévues aux articles R. 431-34 et R. 431-34-1. / (...)* ». Aux termes de l'article R. 431-5 de ce code : « *La demande de permis de construire précise : (...) e) La destination des constructions, par référence aux différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ; / (...)* ». Selon l'article R. 431-7 de ce code : « *Sont joints à la demande de permis de construire : / (...) b) Le projet architectural défini par l'article L. 431-2 et comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-12.* » Selon l'article R. 431-9 : « *Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. (...) / Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement. / Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder. / (...)* ». 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 : / (...) d) Le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation ;*

/ (...) ». Enfin, selon l'article A. 431-9 du même code : « (...) b) *Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions, prévu à l'article R. 431-9 (...)* ; *Les plans mentionnés aux a, b et c ci-dessus précisent leur échelle, traduite en échelle graphique pour les plans mentionnés aux b et c (...)* ».

3. Si le projet en cause envisage, notamment, la réhabilitation d'un cuvier et d'une ancienne annexe viticole en ne faisant état, dans le formulaire Cerfa de demande de permis, que de surfaces existantes à destination de logement, la commune n'établit ni même n'allègue que cette mention aurait pu fausser l'appréciation portée sur le projet. En outre, le terrain d'assiette étant desservi par une voie publique et le bâti existant, conservé, étant déjà raccordé aux différents réseaux, le plan de masse n'avait pas à faire apparaître une quelconque servitude de passage ni à préciser particulièrement les modalités de raccordement du projet à ces réseaux. Au demeurant, ces différents raccordements figurent au plan de masse « PC 2 » produit par la pétitionnaire à l'appui de sa demande de permis. Ensuite, la requérante, qui a coché dans le formulaire Cerfa de demande de permis de construire la case selon laquelle avait été jointe l'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif, a produit à l'appui de cette demande un rapport d'étude de mise en conformité du système d'assainissement non-collectif permettant en l'espèce de satisfaire à l'exigence posée par les dispositions de l'article R. 431-16 d) précitées du code de l'urbanisme. Enfin, tous les plans du dossier de demande précisent leur échelle. Par suite, la société La foncière métropole est fondée à soutenir que les motifs de refus de permis de construire fondés sur la méconnaissance des articles R. 431-5, R. 431-7, R. 431-9, R. 431-16 et A 431-9 du code de l'urbanisme sont illégaux et doivent être censurés.

4. En deuxième lieu, aux termes de l'article N3 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune d'Arnas : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.* / (...) ».

5. Le dossier de demande de permis déposé en mairie permet d'apprécier la desserte du projet par la voie publique ainsi que les caractéristiques de ses accès. Il est ainsi desservi, par l'ouest, par la route de Longsard, une route départementale rectiligne et offrant de bonnes conditions de visibilité, sur laquelle débouche l'allée des châtaigniers, voie de desserte interne au projet. Il ne ressort pas des pièces du dossier que les caractéristiques de cette desserte et de l'accès, déjà existant, ne correspondraient pas à l'ampleur du projet et ne permettraient pas de garantir la sécurité des personnes et des biens. La société requérante est ainsi fondée à soutenir que le maire d'Arnas a méconnu l'article N3 du règlement du plan local d'urbanisme en refusant de lui délivrer le permis de construire sollicité.

6. En troisième lieu, aux termes de l'article N4 du règlement du plan local d'urbanisme : « (...) *A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.* / (...) *Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur (...)* ».

7. Comme cela a été dit au point 3, la société La foncière métropole a produit, dans son dossier de demande, un rapport d'étude attestant de la mise en conformité de l'installation d'assainissement non collectif. Il ne ressort pas des pièces du dossier que celle-ci ne respecterait

pas la législation applicable. S'agissant du dispositif de gestion des eaux pluviales, il demeure inchangé, le projet procédant uniquement à la réhabilitation du bâti existant. Le plan de masse matérialise ainsi le réseau de gestion des eaux pluviales existant qui se dirige vers un bassin de rétention et une zone d'infiltration à l'est du terrain d'assiette. Dès lors, le motif de refus opposé par le maire d'Arnas tiré de ce que la commune n'a pas été en mesure d'apprécier la gestion des eaux usées et des eaux pluviales doit être censuré.

8. En quatrième lieu, aux termes de l'article N12 du règlement du plan local d'urbanisme : « *Stationnement / (...) Il est exigé pour les véhicules automobiles : / a) Pour les constructions ou surfaces de plancher affectées à un usage de logement, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de trois places par logement. / (...)* ».

9. Le projet litigieux, qui compte vingt-six logements et réalise 2 148 mètres carrés de surface de plancher dédiés au logement, porte le nombre de places de stationnement existantes de dix-sept à quarante-quatre. Compte-tenu de cette surface, et alors que le règlement du plan local d'urbanisme ne fait pas dépendre le nombre de places de stationnement du nombre et de la superficie des logements, le projet devait nécessairement comporter au moins quarante-trois places de stationnement. La requérante est ainsi fondée à soutenir que le motif de refus de permis tiré de l'insuffisance du nombre de places de stationnement est illégal.

10. En dernier lieu, aux termes de l'article N11 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune : « (...) *Les bâtiments repérés au plan de zonage et identifiés « éléments bâtis remarquables du paysage » doivent être préservés et gérés de façon à conserver leur aspect initial. (...).* » Aux termes de l'article N13 de ce règlement : « (...) *Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier (...). Ces aménagements doivent tenir compte de la composition des espaces libres environnants afin de participer à une mise en valeur globale de la zone, de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur. (...)* ». Aux termes de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

11. Contrairement à ce qu'oppose la décision attaquée, il n'appartient pas à un pétitionnaire de prévoir, dans son dossier de demande de permis de construire, d'interdire aux futurs occupants des logements réalisés d'installer des clôtures, des dispositifs de privatisation des espaces extérieurs, du mobilier extérieur ou de nouvelles plantations. En outre, la simple référence à « la densité de logements proposée » par le projet ne permet pas par elle-même de caractériser une atteinte à l'aspect du site. S'agissant des arbustes et buissons dont la plantation est projetée dans la cour d'honneur, il ne ressort pas des pièces du dossier, compte tenu de l'ampleur modeste et du positionnement de ces plantations, qu'ils porteraient atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du bâti, classé monument historique, et de ses abords. En outre, l'avis conforme rendu sur le projet par l'architecte des Bâtiments de France le 17 juillet 2024 prescrit leur suppression à l'exception de la haie d'arbustes située entre la cour d'honneur et le bâtiment C. Pour ce qui concerne la gestion du « jardin régulier », contrairement à ce que retient la décision attaquée et alors que ce point n'a pas fait l'objet de remarque de la part de l'architecte des Bâtiments de France, une pièce du dossier de demande détaille précisément ses principes de conservation. Il ne ressort pas non plus des pièces du dossier que les places de stationnement prévues par le projet, réparties en plusieurs points du site, sur un sol

stabilisé ou sous un auvent existant, poseraient des difficultés particulières d'insertion. Enfin, la mention de la décision en litige selon laquelle « les travaux sur l'allée cavalière ne sont pas autorisés en l'état », est dénuée de toute précision permettant d'en apprécier la portée et ne peut donc fonder le refus en litige. Par suite, le projet en cause, qui a donné lieu à des avis favorables, assortis de prescriptions, tant de l'architecte des bâtiments de France que de la direction régionale des affaires culturelles Auvergne-Rhône-Alpes, ne portant pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site sur lequel il s'implante, les motifs de refus de permis fondés sur les dispositions citées au point précédent des articles N11 et N13 du règlement du plan local d'urbanisme et de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme doivent être censurés.

12. L'administration peut, en première instance comme en appel, faire valoir devant le juge de l'excès de pouvoir que la décision dont l'annulation est demandée est légalement justifiée par un motif, de droit ou de fait, autre que celui initialement indiqué, mais également fondé sur la situation existant à la date de cette décision. Il appartient alors au juge, après avoir mis à même l'auteur du recours de présenter ses observations sur la substitution ainsi sollicitée, de rechercher si un tel motif est de nature à fonder légalement la décision, puis d'apprécier s'il résulte de l'instruction que l'administration aurait pris la même décision si elle s'était fondée initialement sur ce motif. Dans l'affirmative il peut procéder à la substitution demandée, sous réserve toutefois qu'elle ne prive pas le requérant d'une garantie procédurale liée au motif substitué.

13. Tout d'abord, aux termes de l'article N2 du règlement du plan local d'urbanisme, sont autorisés : « (...) 8. *Dans le secteur Nd, pour les bâtiments existants sous réserve de préserver le patrimoine architectural : - leur aménagement dans le volume du bâti existant avec ou sans changement de destination pour une vocation d'habitation (...)* ».

14. Contrairement à ce que fait valoir la commune d'Arnas, les dispositions précitées n'imposent aucune règle spécifique aux changements de destination. Ainsi, et alors que, le projet a fait l'objet d'un avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France, elle n'est pas fondée à faire valoir qu'il méconnaîtrait le point 8 de l'article N2 du règlement du plan local d'urbanisme.

15. Ensuite, aux termes des dispositions générales du plan local d'urbanisme de la commune relatives au stationnement automobile : « *La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 mètres par 4,80 mètres.* »

16. Il ne ressort pas des pièces du dossier que les surfaces de stationnement du projet ne respecteraient pas les dimensions imposées par les dispositions précitées du règlement du plan local d'urbanisme, pas plus que les places prévues au nord du terrain d'assiette seraient incertaines dans leur réalisation. Il ne peut ainsi être procédé à la substitution de motif sollicitée par la commune d'Arnas.

17. Enfin, aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

18. Si la commune fait valoir que l'allée des châtaigniers, voie de desserte interne au projet est trop étroite et ne permet pas le croisement des véhicules ou la circulation des véhicules de secours, il ressort toutefois des pièces du dossier que cette allée ne fait que quelques dizaines de mètres de longueur, est parfaitement rectiligne et débouche à l'ouest sur un espace de

stationnement permettant aux véhicules d'y patienter. En outre, il n'existe aucune obligation législative ou réglementaire pour les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie d'accéder directement au pied de chaque construction, à supposer qu'ils ne puissent emprunter cette allée, ce qui n'est pas démontré. Enfin, comme cela a été dit précédemment, s'agissant du débouché de l'accès sur la voie publique, les caractéristiques de la route de Longsard, rectiligne, offrent de bonnes conditions de visibilité. La présence d'un arrêt de bus au droit de cet accès, seulement matérialisé par la présence d'un panneau métallique, est sans incidence sur cette visibilité. Il n'est pas non plus démontré qu'il créerait un risque particulier de conflit d'usages entre les usagers de cette voie. Il ne peut ainsi être procédé à la substitution de motif sollicitée par la commune d'Arnas.

19. Il résulte de tout ce qui précède que la société La foncière métropole est fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 16 octobre 2024.

Sur les conclusions à fin d'injonction sous astreinte :

20. 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. / (...)* ». Aux termes de l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme : « *Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. / Cette motivation doit indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision de rejet ou d'opposition, notamment l'ensemble des absences de conformité des travaux aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L. 421-6. / (...)* ».

21. Le présent jugement censure l'ensemble des motifs opposés par le maire d'Arnas à la demande de permis de construire déposée par la société La foncière métropole et rejette les demandes de substitutions de motifs sollicitées en défense. Il ne résulte pas de l'instruction que des dispositions d'urbanisme en vigueur à la date de l'arrêté attaqué ou que la situation de fait existante à la date du présent jugement feraient obstacle à ce qu'il soit enjoint au maire de délivrer le permis de construire sollicité par la société requérante. Dès lors, le présent jugement implique qu'il soit enjoint au maire d'Arnas de procéder à la délivrance du permis sollicité. Il y a lieu de lui enjoindre de procéder à cette délivrance dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir cette injonction d'une astreinte.

Sur les frais liés à l'instance :

22. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce et en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, de mettre à la charge de la commune d'Arnas, partie perdante, le versement à la société requérante d'une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Ces dispositions font obstacle à ce qu'il soit fait droit aux conclusions présentées à ce même titre par cette commune.

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'arrêté du 16 octobre 2024 est annulé.

Article 2 : Il est enjoint au maire d'Arnas de délivrer à la société La foncière métropole un permis de construire pour le projet objet de la demande déposée en mairie le 24 juin 2024 dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : La commune d'Arnas versera à la société La foncière métropole une somme de 1 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions de la commune d'Arnas présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la SARL La foncière métropole et à la commune d'Arnas.

Délibéré après l'audience du 5 février 2026, à laquelle siégeaient :

- M. Thierry Besse, président,
- Mme Flore-Marie Jeannot, première conseillère,
- Mme Marie Chapard, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 26 février 2026

La rapporteure,

Le président,

M. Chapard

T. Besse

La greffière,

G. Reynaud

La République mande et ordonne à la préfète du Rhône en ce qui la concerne ou 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.

Pour expédition,
Un greffier,