

AVOCATS ASSOCIES

Bertrand PEYROT

Spécialisation
en Droit immobilier
Chargé d'enseignement
à l'Université LYON III
Professeur à l'ICH

Stéphane BONNET

Spécialisation
en Droit immobilier
Docteur en Droit
Ancien chargé d'enseignement
à l'Université LYON III

Olivier DOLMAZON

Cédric BORNARD
Docteur en Droit

Jennifer PLAUT

Laura SOMMER



Monsieur le Maire

Hôtel de Ville
1, place Général de Gaulle
74160 ST JULIEN EN GENEVOIS

Le 31 mai 2017

LRAR n° 1A 135 154 4959 1

AVOCATS

Laurent JACQUES

Master 2 Droit Public des affaires

Cédric GREFFET

DESS Droit immobilier

Annabel PASCAL

Master 2 Droit privé
et sciences criminelles

Eric LAPESSÉ

DESS Droit immobilier

Cindy RICHARD

Master 2 Droit et Justice

Aymeric COTTIN

Camille VINCENT

DESS Contentieux, arbitrage
et modes alternatifs

Noémie DAVID

Anthony VINCENT

Master 2 Droit et gestion
des collectivités territoriales

Mélissa MOUREY

Master 2 Droit public des affaires
Master 2 Contentieux public

Claire GARAUD

Master 2 Droit de l'Environnement
Master 2 Droit de l'U.E.

LEGA-CITE

136 Cours Lafayette
69489 LYON Cedex 03

Tél. : 04.78.24.27.34

Fax : 04.72.74.15.07

www.lega-cite.fr

PALAIS : N° 502

M/Réf. : Mme DAVID / St Julien en Genevoix

Dossier n ° 20140116 – BP/ABH

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de trouver ci-joint une copie intégrale du recours contentieux que j'ai été amené à former au nom de Madame Elisabeth DAVID et la SCI DE CHABLOUX à l'encontre de l'arrêté de permis de construire n° PC 074 243 16A 0022 qui a été délivré par votre commune le 13 janvier 2017.

La présente vous est notifiée en application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme.

Vous souhaitant bonne réception du présent envoi,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Mélissa MOUREY

melissa.mourey@lega-cite.fr

Bertrand PEYROT

bertrand.peyrot@lega-cite.fr

P.J. : copie intégrale du recours contentieux

SELARL

Capital : 100 000 euros

RCS LYON 443.089.123

TVA FR 42.443.089.123

SIRET 443.089.123.00022

SELARL Cabinet LEGA-CITE
Avocats (T/502)
136, cours Lafayette - 69489 LYON Cedex 03
Tél : 04.78.24.27.34
Fax : 04.72.74.15.07

Tribunal administratif de GRENOBLE
Requête introductive d'instance

Dossier : 20140116 – BP/MM
DAVID / Saint-Julien-en-Genevois

REQUETE INTRODUCTIVE D'INSTANCE

POUR

1/ Madame Elisabeth DAVID,

2/ La SCI DE CHABLOUX,

demeurant toutes deux 12 chemin de la Ferme à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160),
parcelle cadastrée section AH n° 278 ;

*Ayant pour avocat la SELARL Cabinet LEGA-CITE, représentée par Maître Bertrand PEYROT,
Avocat au Barreau de LYON (Toque n° 502), y demeurant, 136 cours Lafayette à LYON
(69003).*

CONTRE

**1/ L'arrêté n° PC07424316A0022 du 13 janvier 2017 par lequel le Maire de la commune de
SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS a délivré un permis de construire pour la construction du
groupe scolaire et périscolaire des Jardins de l'Europe ;**

Pièce jointe n° 1 : décision attaquée

**2/ La décision du 30 mars 2017 par laquelle le Maire de la commune de
SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS a rejeté le recours gracieux exercé par Madame DAVID et la
SCI DE CHABLOUX le 17 mars 2017.**

Pièce jointe n° 2 : décision de rejet

Pièce jointe n° 3 : recours gracieux

EN PRESENCE DE

**La commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS, prise en la personne de son Maire en
exercice, Monsieur Antoine VIELLIARD, demeurant ès qualité en Mairie sise 1 place du
Général de Gaulle à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160).**

**A MESDAMES ET MESSIEURS LES CONSEILLERS COMPOSANT LE TRIBUNAL
ADMINISTRATIF DE GRENOBLE**

I – FAITS ET PROCEDURE

1.

Suivant demande enregistrée sous le n° PC07424316A0022, la commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS sollicitait le 16 août 2016 un permis de construire pour la construction d'un groupe scolaire et périscolaire sur un terrain sis rue Jacques Duboin, domaine de Chabloux, à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160), parcelles cadastrées section AH n° 211, 250p, 195p et 215p.

Pièce jointe n° 4 : dossier de demande de permis de construire

2.

Il a été fait droit à cette demande par arrêté du 13 janvier 2017.

Pièce jointe n° 1 : décision attaquée

3.

Madame DAVID et la SCI DE CHABLOUX adressaient un recours gracieux le 17 mars 2017 et sollicitaient le retrait de l'autorisation accordée.

Pièce jointe n° 3 : recours gracieux

Ce recours gracieux était notifié à la commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS, en sa qualité de pétitionnaire, le même jour.

Pièce jointe n° 5 : notification du recours gracieux

4.

Par une décision en date du 30 mars 2017, le Maire de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS refusait de faire droit à la demande de retrait, sans toutefois répondre aux différents moyens soulevés par les requérantes.

Pièce jointe n° 2 : décision de rejet



Madame DAVID et la SCI DE CHABLOUX sont donc aujourd'hui bien fondées à solliciter l'annulation des décisions susvisées, pour les motifs de fait et de droit suivants.

II – DISCUSSION

II.1 – Sur l'intérêt à agir des requérantes

5.

Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme :

« Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. »

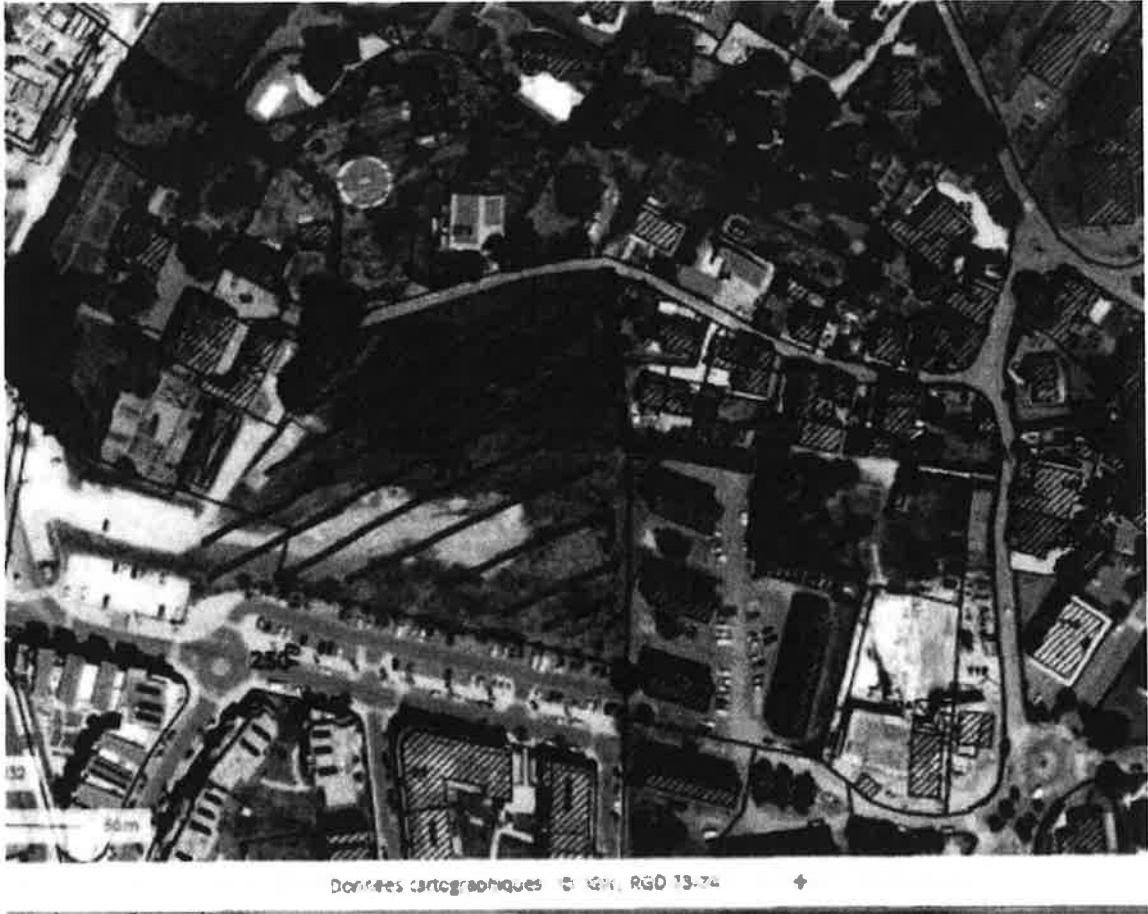
En application de ce texte, le Conseil d'Etat a récemment préciser que :



« 4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis au juge du fond que M. C...a demandé l'annulation, pour excès de pouvoir, de l'arrêté du 6 août 2014 par lequel le maire de Marseille a accordé à M. D...un permis de construire deux logements et une piscine sur une parcelle située au 4, traverse de la Roseraie dans le 7ème arrondissement et a autorisé la démolition d'un garage et d'une clôture sur la même parcelle ; que le président de la 2ème chambre du tribunal administratif de Marseille a, sur le fondement du 4° de l'article R. 222-1 du code de justice administrative, rejeté sa demande comme manifestement irrecevable, au motif que l'intéressé, invité par le tribunal à justifier de son intérêt à agir contre cet arrêté, n'en avait pas suffisamment justifié au regard des exigences de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ;

5. Considérant qu'en jugeant que M. C...ne justifiait pas d'un intérêt à agir contre le permis de construire attaqué, alors qu'il invoquait dans sa demande au tribunal être occupant d'un bien immobilier situé à proximité immédiate de la parcelle d'assiette du projet, au numéro 6 de la même voie, et faisait valoir qu'il subirait nécessairement les conséquences de ce projet, s'agissant de sa vue et de son cadre de vie, ainsi que les troubles occasionnés par les travaux dans la jouissance paisible de son bien, en ayant d'ailleurs joint à sa requête le recours gracieux adressé au maire de Marseille, lequel mentionnait notamment une hauteur de l'immeuble projeté supérieure à dix mètres et la perspective de difficultés de circulation importantes, le président de la 2ème chambre du tribunal administratif de Marseille a inexactement qualifié les faits de l'espèce » (CE, 13 avril 2016, Bartolomei, req. n° 389798 : RDI n° 7/8, juillet-août 2016, p. 422).

6.

Au cas présent, les requérantes sont propriétaires d'un terrain situé à proximité immédiate – juste en face – du projet d'implantation d'un groupe scolaire et périscolaire litigieux :



 Parcelle des requérantes
 Projet

Pièce jointe n° 6 : photographies aériennes Géoportail

Elles auront une vue directe sur les deux écoles et leurs espaces extérieurs, lesquels vont générer des nuisances importantes, notamment en terme de bruit et de circulation.

Le projet litigieux aura un donc impact direct sur les conditions d'utilisation, d'occupation et de jouissance de Madame DAVID et la SCI DE CHABLOUX.

Leur recours est en conséquence parfaitement recevable au regard des exigences de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme et de la jurisprudence rendue à son visa.

II.2 – Sur l'illégalité de l'arrêté de permis de construire

II.2.1 – Sur l'incompétence de l'auteur de l'acte

7.

En application de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer ou refuser un permis d'aménager est le Maire, au nom de la commune.

En l'espèce, l'arrêté de permis de construire est signé par Monsieur L. BACHMANN adjoint à l'urbanisme.

Pièce jointe n° 1 : décision attaquée

A défaut pour la commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS de justifier de l'existence d'une délégation à Monsieur BACHMANN à l'effet de signer les permis de construire, régulièrement publiée et transmise en Préfecture en application de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, l'arrêté du 13 janvier 2017 sera annulé.

II.2.2 – Sur l'incomplétude du dossier de permis de construire

8.

L'article R. 151-21 du code de l'urbanisme dispose que :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

9.

Au cas présent, alors que le projet porte sur un tènement ayant fait l'objet d'un permis d'aménager afin de créer un lotissement, cette information ne figure pas au sein du formulaire Cerfa de demande de permis de construire.

De surcroît, le dossier de permis de construire ne contient aucune information sur ledit lotissement et, par conséquent, sur le respect des règles issues de celui-ci par le projet considéré.

Le dossier ne contient en effet que la seule copie d'un permis d'aménager modificatif n° 6 et d'une attestation de la société Crêt Millet autorisant la commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS a déposé une demande de permis de construire sur les parcelles AH n° 215, 225, 238 et 250, dans l'attente de la cession effective des « *parties communes du lotissement Les Jardins de l'Europe* ».

Pièce jointe n° 4 : dossier de demande de permis de construire

De ce fait, le pétitionnaire a éludé la production de pièces obligatoires à l'instruction de sa demande ; et dont l'absence est de nature à avoir trompé l'appréciation du service instructeur.

De ce seul chef, l'arrêté de permis de construire du 13 janvier 2017 est illégal et encourt l'annulation.

II.2.3 – Sur la violation de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et de l'article U3 du règlement du PLU

10.

L'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dispose que :

« 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. »

Et l'article U3.2 du règlement du PLU prévoit que :

« Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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. »

11.

En l'espèce, le projet litigieux porte sur la création d'un groupe scolaire et périscolaire comportant deux écoles, une école maternelle et une école élémentaire, pour un total de 22 classes, représentant environ 450 enfants.

Pièce jointe n° 4 : dossier de demande de permis de construire

Il est évident que ce type d'établissement génère une circulation importante aux heures d'entrée et de sortie des élèves, ainsi que des modes de stationnement sauvage, en double file, etc., accentués par les nombreux élèves piétons qui sortent de l'école pour rejoindre leurs parents stationnant dans leur véhicule...

On ne peut donc que s'étonner qu'ait pu être accepté un projet prévoyant la création d'un tel établissement soit desservi par les rues du Général Dessaix et Jacques Duboin, manifestement inadaptées ; ce qui cristallise une situation d'une extrême dangerosité pour les usagers, dont la majeure partie sont des enfants.

On relèvera d'autant plus que l'accès à l'établissement est prévu par un « dépose minute » situé au milieu de la zone de stationnement.

Or, il est évident qu'aux heures d'entrée et de sortie, les places de stationnement seront toutes occupées et il sera extrêmement difficile, voire impossible, de circuler sur le « dépose minute ».

Pour ces raisons, le projet autorisé porte manifestement atteinte à la sécurité publique.

Là encore, l'arrêté attaqué est donc manifestement illégal.

II.2.4 – Sur la méconnaissance de l'article U12 du règlement du PLU

12.

Aux termes de l'article U12 du règlement du PLU,

« Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. (...) »

Concernant le stationnement des véhicules automobiles : (...)

- *pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau (hors*

hôtellerie et restauration), le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération. »

Et la jurisprudence a eu l'occasion de préciser que :

« En application des normes fixées par le règlement d'urbanisme de la ville de L., un hôtel de 30 chambres devait disposer de 11 aires de stationnement alors que le permis de construire dont il avait fait l'objet n'en prévoyait que 2. Si les obligations réglementaires auraient pu être satisfaites, en l'espèce, par l'acquisition d'aires de stationnement à proximité de l'hôtel, la circonstance que la société propriétaire de l'hôtel s'était engagée à participer au financement de 9 aires de stationnement dans un parc public ne saurait satisfaire aux exigences du règlement d'urbanisme dès lors que les aires de stationnement en cause n'étaient pas réservées à l'hôtel. Le permis était donc dérogatoire. Eu égard aux déficiences de l'équipement hôtelier dans le centre de la ville de L., la construction de cet hôtel correspondait à un intérêt général qui, dans les circonstances de l'affaire, justifiait la dérogation en cause » (CE, 8 décembre 1976, Ministre de l'Équipement, req. n° 99280, Rec. CE).

13.

En l'espèce, et comme indiqué précédemment, la construction d'un groupe scolaire et périscolaire – portant sur deux écoles, comportant 9 classes de maternelle et 13 classes d'élémentaire – est manifestement de nature à engendrer un flux de circulation et de stationnement considérable.

Or, force est de constater qu'aucune place de stationnement n'est prévu sur le terrain d'assiette du projet.

Pièce jointe n° 4 : dossier de demande de permis de construire

Bien plus, est jointe au dossier de permis litigieux une attestation sur l'honneur du Maire de la commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS, aux termes de laquelle celui-ci s'engage « à réaliser, sur la parcelle AH 250p et avant l'ouverture au public de l'école, les 65 places de parking prévues au permis de construire ».

Un tel document ne saurait permettre de considérer que le projet respecte les exigences du PLU imposant un nombre de places de stationnement adapté aux besoins de l'opération, d'autant plus qu'il n'est pas établi que les 65 places ainsi visées seront bien réservées à la construction, comme l'exige la jurisprudence.

Le projet litigieux méconnaît donc manifestement les dispositions de l'article 12 du règlement du PLU, ce qui doit conduire à l'annulation du permis de construire attaqué.



En l'état de ces données, l'arrêté de permis de construire n° PC 07424316A0022 du 13 janvier 2017 est manifestement entaché d'illégalités et sera donc nécessairement annulé.

II.3 – Sur l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

14.

Madame DAVID et la SCI DE CHABLOUX ont été contraintes, pour faire valoir leurs droits, d'engager des frais qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge.

Par conséquent, la commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS sera condamnée à leur verser la somme de 2 000 sur le fondement de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

PAR CES MOTIFS

Et tous autres à ajouter, déduire ou suppléer, au besoin d'office, il est demandé au Tribunal administratif de GRENOBLE de :

- **ANNULER** l'arrêté de permis de construire du 13 janvier 2017 accordée par le Maire de la commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS, ensemble la décision du 30 mars 2017 rejetant le recours gracieux exercé par les requérantes ;
- **CONDAMNER** la commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS à verser à Madame DAVID et à la SCI DE CHABLOUX la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

SOUS TOUTES RESERVES

Transmission par Télérecours
Fait à Lyon, le 30 mai 2017


Bertrand PEYROT

Pièces Jointes :

Pièce jointe n°1 : décision attaquée ;

Pièce jointe n°2 : décision de rejet ;

Pièce jointe n°3 : recours gracieux ;

Pièce jointe n°4 : dossier de demande de permis de construire ;

Pièce jointe n°5 : notification du recours gracieux au pétitionnaire ;

Pièce jointe n°6 : Photographies aériennes Géoportail.

