

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LYON**

N° 2310637

---

SOCIÉTÉ QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN

---

Mme Océane Viotti  
Rapporteure

---

M. Marc Gilbertas  
Rapporteur public

---

Audience du 10 septembre 2024  
Décision du 24 septembre 2024

---

68-03  
C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Lyon

(1<sup>ère</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés les 11 décembre 2023 et 1<sup>er</sup> mai 2024, la société Quartus Ensemblier Urbain, représentée par Me Minvielle-Sebastia, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 12 octobre 2023 par lequel le maire de Ferney-Voltaire a refusé de lui délivrer un permis de construire en vue de la construction de deux bâtiments comportant soixante-dix-sept logements collectifs sur un terrain situé dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) Ferney-Genève Innovation ;

2°) d'enjoindre au maire de Ferney-Voltaire de lui délivrer le permis de construire sollicité dans un délai de quinze jours à compter de la notification du jugement à intervenir et sous astreinte de 500 euros par jour de retard, ou à défaut, de statuer à nouveau sur sa demande dans les mêmes conditions de délais et d'astreinte ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Ferney-Voltaire une somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- sa requête est recevable ;
- l'arrêté attaqué ne mentionne pas les voies et délais de recours de manière complète ;
- cet arrêté est entaché d'un défaut de motivation ;

- son dossier de demande de permis de construire était complet, dès lors que :
  - le plan de masse produit à l'appui de sa demande est coté dans les trois dimensions et les autres pièces du dossier, notamment les plans de coupe, de façade et de nivellement, représentent tant l'implantation des constructions par rapport au profil du terrain avant et après travaux que le niveau des espaces publics de la zone d'aménagement concertée ;
  - la largeur de l'accès au parking souterrain, la possibilité pour deux véhicules de se croiser et l'automatisation ou non de la grille d'ouverture du parking ne sont pas au nombre des informations devant obligatoirement figurer sur le plan de masse, alors en outre que les autres plans joints à la demande permettaient de connaître les conditions au parking souterrain ;
  - à supposer même que le plan eût été insuffisant, les autres pièces du dossier étaient suffisantes pour permettre aux services instructeurs d'apprécier la conformité de la construction aux règles d'urbanisme ;
  - les dispositions du code de l'urbanisme n'imposent pas la production d'un document explicitant le type de financement des logements sociaux projetés ;
  - le dossier présente de manière cohérente et détaillée les clôtures et le portail d'accès projetés ;
  - en tout état de cause, à supposer que le dossier de permis de construire eût été incomplet sur ces points, le maire ne pouvait rejeter sa demande sans l'inviter à la compléter ;
  - le calcul de coefficient de pleine terre, lequel n'est pas incohérent, ne fait en tout état de cause pas partie des pièces limitativement énumérées par le code de l'urbanisme, alors en outre qu'il peut être calculé à partir des plans fournis à l'appui de la demande de permis de construire ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'une erreur de fait, dès lors qu'il n'existe aucun élément en surplomb du domaine public, alors par ailleurs que la commune ne lui a demandé aucune précision sur ce point ;
  - le projet n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1AUFGI 3 du règlement du plan local d'urbanisme ;
  - en tout état de cause, le plan local de l'habitat et le programme d'orientation et d'actions ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme ;
  - l'article 5 du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal n'interdit pas les modénatures supérieures à 15 centimètres, et le projet respecte les règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement ;
  - le stationnement projeté respecte l'article 1AUFGI 7 du règlement du plan local d'urbanisme, dès lors que :
    - elle a démontré l'impossibilité de réaliser l'ensemble des places de stationnement requis sur le terrain d'assiette du projet et justifie d'un droit d'usage sur 25 places mutualisées dans un parking qui sera aménagé dans le cadre de la zone d'aménagement concertée ;
    - des espaces de rangement clos permettant le stationnement d'un deux-roues non motorisé sont prévus pour chacun des logements ;
  - l'accès au parking souterrain ne présente aucune dangerosité, de sorte que l'article 1AUFGI 8.1 du plan local d'urbanisme n'est pas méconnu.

Par un mémoire en défense enregistré le 9 avril 2024, la commune de Ferney-Voltaire, représentée par la SELARL Landot & Associés, conclut au rejet de la

requête et à ce que soit mise à la charge de la société Quartus Ensemblier Urbain la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- à titre principal, la requête est irrecevable, faute pour la société requérante de justifier de la qualité de son représentant pour agir ;
- à titre subsidiaire, aucun des moyens invoqués n'est fondé ;
- en outre, les niveaux altimétriques du terrain naturel renseignés sur les plans de façade et les plans de coupes sont incohérents entre eux et aucune des pièces du dossier ne permet d'apprécier la largeur de l'accès au parking souterrain, les conditions de croisement entre deux véhicules et la motorisation ou non du portail d'accès ;
- les clôtures donnant sur l'espace public excèdent 1,80 mètres de hauteur, en méconnaissance du règlement du plan local d'urbanisme et aucun des documents joints à la demande de permis ne permet d'apprécier la hauteur de la clôture édifiée devant la voie d'accès au parking souterrain, laquelle semble également excéder cette hauteur ;
- enfin, la société pétitionnaire ne démontre pas qu'il existerait une impossibilité technique à la réalisation, sur son terrain d'assiette, des places de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme et, en tout état de cause, ne justifie pas du foisonnement des usages qui lui permettrait de bénéficier d'une réduction de son obligation de stationnement, alors par ailleurs que le parc de stationnement qui sera construit sur le lot B11 de la zone d'aménagement concertée ne permet pas d'assurer l'ensemble des besoins des lots B12 à B45.

Par une ordonnance du 2 mai 2024, la clôture de l'instruction a été fixée au 23 mai 2024.

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 Viotti, conseillère,
- les conclusions de M. Gilbertas, rapporteur public,
- les observations de Me Minvielle, représentant la société Quartus Ensemblier Urbain et celles de Me Poiret, représentant la commune de Ferney-Voltaire.

Une note en délibéré a été enregistrée le 11 septembre 2024 pour la société Quartus Ensemblier Urbain.

Considérant ce qui suit :

1. La société Quartus Ensemblier Urbain a déposé, le 4 mai 2023, une demande de permis de construire en vue de la construction de deux bâtiments comportant soixante-

dix-sept logements collectifs sur les lots n° B42 et B43 de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de Ferney-Genève Innovation, située sur le territoire de la commune de Ferney-Voltaire. Par arrêté du 12 octobre 2023, le maire de Ferney-Voltaire a refusé de faire droit à cette demande. La société Quartus Ensemblier Urbain en demande l'annulation.

Sur les conclusions aux fins d'annulation et d'injonction :

En ce qui concerne la motivation de l'arrêté attaqué :

2. Aux termes de l'article A. 424-2, l'arrêté statuant sur une demande de permis de construire : « (...) a) Indique la collectivité au nom de laquelle la décision est prise ; / b) Vise la demande de permis ou la déclaration et en rappelle les principales caractéristiques : nom et adresse du demandeur, objet de la demande, numéro d'enregistrement, lieu des travaux ; / c) Vise les textes législatifs et réglementaires dont il est fait application ; / d) Vise les avis recueillis en cours d'instruction et leur sens. / L'arrêté mentionne, en caractères lisibles, le prénom, le nom et la qualité de son signataire ». Lorsque le permis de construire est refusé, l'article A. 424-4 de ce code prévoit : « (...) l'arrêté précise les circonstances de droit et de fait qui motivent la décision et indique les voies et délais de recours ». Aux termes de l'article R. 421-5 du code de justice administrative : « Les délais de recours contre une décision administrative ne sont opposables qu'à la condition d'avoir été mentionnés, ainsi que les voies de recours, dans la notification de la décision ».

3. L'arrêté attaqué mentionne, pour chacun des motifs ayant justifié le refus du permis de construire sollicité, les considérations de droit et de fait qui les fondent. Cet arrêté est, dès lors, suffisamment motivé.

4. Si les conditions dans lesquelles un acte administratif est notifié peuvent, dans l'hypothèse d'une notification irrégulière, avoir une incidence sur l'opposabilité des voies et délais de recours, elles restent toutefois sans incidence sur la légalité de cet acte. Ainsi, si la société Quartus Ensemblier Urbain soutient que la mention des voies et délais de recours de l'arrêté du 12 octobre 2023 est incomplète, cette circonstance est sans incidence sur sa légalité.

En ce qui concerne les obligations en matière de stationnement des véhicules :

5. Une décision rejetant une demande d'autorisation d'urbanisme pour plusieurs motifs ne peut être annulée par le juge de l'excès de pouvoir à raison de son illégalité interne, réserve faite du détournement de pouvoir, que si chacun des motifs qui pourraient suffire à la justifier sont entachés d'illégalité. En outre, en application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, le tribunal administratif saisi doit, lorsqu'il annule une telle décision de refus, se prononcer sur l'ensemble des moyens de la demande qu'il estime susceptibles de fonder cette annulation, qu'ils portent d'ailleurs sur la légalité externe ou sur la légalité interne de la décision. En revanche, lorsqu'il juge que l'un ou certains seulement des motifs de la décision de refus en litige sont de nature à la justifier légalement, le tribunal administratif peut rejeter la demande tendant à son annulation sans être tenu de se prononcer sur les moyens de cette demande qui ne se rapportent pas à la légalité de ces motifs de refus.

6. Aux termes de l'article 1AUFGI 7 du règlement du plan local d'urbanisme de la communauté d'agglomération du Pays de Gex : « Les aires de stationnement doivent être

*réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. / La distance maximale entre la construction et l'aire de stationnement ne pourra excéder 350 m. / En cas d'implantation sur un parc de stationnement public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire. / Lorsque le titulaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur son terrain d'assiette, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions / Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement automobile : (...) Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. / Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur. / Si les places de stationnement groupées d'un projet à destinations multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié. (...) / En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement peut être réduite d'un maximum 30 %. Cette réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu dans le cadre de cette démarche de mutualisation et de foisonnement (...) Habitation / Logement / 1 place par tranche de 70 mètres carrés de surface de planche entamée (...) ». Selon le lexique du règlement du plan local d'urbanisme : « Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site et/ou au sein d'une même construction ».*

7. En application de la règle de principe fixée par l'article 1AUFGI 7 précité, les 77 logements projetés, qui représentent une surface de plancher de 5 270 mètres carrés, rendent nécessaires l'aménagement de 76 places de stationnement. Le projet prévoit la construction 41 places de stationnement dans le sous-sol des constructions et, estimant, pouvoir bénéficier, pour les places restantes, d'une réduction de son obligation de stationnement à hauteur de 30 %, la société Quartus Ensemblier Urbain se prévaut d'un droit d'usage de 25 places de stationnement acquis au sein du parking B11 de la zone d'aménagement concertée de Ferney-Genève Innovation, lequel sera mutualisé entre différents lots. Ainsi, le projet litigieux comporte un total de 66 places de stationnement.

8. Il résulte des dispositions citées au point 6 que lorsqu'existe une impossibilité technique de réaliser, sur le terrain d'assiette, les aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme, le constructeur peut s'acquitter de ses obligations en la matière en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans l'hypothèse où les besoins de plusieurs projets immobiliers proches sont mutualisés au sein d'un même parc de stationnement, le plan local d'urbanisme intercommunal autorise le « foisonnement des usages », définit comme l'affectation d'une même place de stationnement à des destinations différentes en fonction des heures et des jours de la semaine. Il en résulte que les constructeurs ont la faculté de prévoir, sur justification de la possibilité d'un tel usage alternatif, un nombre de stationnement réduit par rapport à ce qu'eût déterminé l'application de la règle de principe, cela dans la limite de 30 %. Ces dispositions, qui visent à rationaliser la consommation foncière, n'ont, en

revanche, pas pour objet et ne sauraient avoir pour effet de dispenser les constructeurs d'assurer, pour chacune des destinations projetées, à raison des plages horaires qui lui correspondent, le nombre de places de stationnement défini par la règle de principe. Elles leur offrent seulement la possibilité de ne pas réaliser des places de stationnement qui resteraient probablement inoccupées le jour, si elles sont dédiées à des locaux à usage d'habitation, ou la nuit, si elles sont dédiées à des locaux d'activités, sans qu'il puisse en résulter une minoration des espaces de stationnement répondant aux besoins de chacune de ces destinations, tels qu'ils sont définis par le plan local d'urbanisme. En conséquence, la réduction à hauteur de 30 % maximum prévue par le règlement s'applique nécessairement, non au nombre de places afférent à une destination de construction donnée, mais uniquement au cumul de ce nombre avec celui afférent à une autre destination et permettant de justifier d'un « foisonnement » des usages, soit que le projet considéré comporte plusieurs destinations, soit que, n'en comportant qu'une, il prévoit un stationnement pour partie mutualisé avec une autre construction de nature distincte. Il s'ensuit que, dans le cas où, comme en l'espèce, un projet immobilier comporte uniquement des logements, et n'a donc d'autre destination que l'habitation, le pétitionnaire doit prévoir le nombre de places défini par la surface de plancher de la future construction, quand bien même il envisage qu'une partie d'entre elles se situe en dehors du terrain d'assiette, dans un parc de stationnement mutualisé offrant la perspective d'une occupation en « foisonnement ».

9. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que c'est à bon droit que le maire de Ferney-Voltaire a estimé que le projet aurait dû comporter 76 places de stationnement, tel qu'imposé par l'article 1AUFGI 7 précité du règlement du plan local d'urbanisme. Ainsi qu'il a été dit, le projet de la société Quartus Ensemblier Urbain ne comporte que 66 places de stationnement, de sorte qu'il ne répond pas aux prescriptions de cet article. Enfin, eu égard à la configuration du projet, il n'est pas établi que cette non-conformité aurait pu faire l'objet d'une prescription n'entraînant que des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet.

10. Le motif tiré de la méconnaissance de l'article 1AUFGI 7 du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal étant, à lui seul, de nature à justifier légalement le refus de permis de construire, l'éventuelle illégalité des autres motifs de refus de l'autorisation d'urbanisme ne serait pas de nature à entacher d'illégalité la décision attaquée, dès lors qu'il résulte de l'instruction que le maire de Ferney-Voltaire aurait pris la même décision s'il n'avait retenu que le motif dont la légalité est confirmée aux points 6 à 9 du présent jugement.

11. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner la fin de non-recevoir soulevée par la commune ni ses demandes de substitution de base légale et de motifs, que la société Quartus Ensemblier Urbain n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 12 octobre 2023. Par voie de conséquence, ses conclusions à fin d'injonction et celles tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne peuvent qu'être rejetées.

12. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions présentées sur le fondement du même article par la commune de Ferney-Voltaire.

D É C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de la société Quartus Ensemblier Urbain est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de Ferney-Voltaire sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la société Quartus Ensemblier Urbain et à la commune de Ferney-Voltaire.

Délibéré après l'audience du 10 septembre 2024, à laquelle siégeaient :  
M. Hervé Drouet, président,  
M. François-Xavier Richard-Rendolet, premier conseiller,  
Mme Océane Viotti, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 24 septembre 2024.

La rapporteure,

Le président,

O. Viotti

H. Drouet

La greffière,

C. Chareyre

La République mande et ordonne à la préfète de l'Ain en ce qui la concerne et 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 conforme,  
La greffière,