

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE GRENOBLE**

**N°2204983**

---

M. Geoffrey SEYNHAEVE et autres

---

Mme Dominique Jourdan  
Présidente rapporteure

---

Mme Emilie Akoun  
Rapporteure publique

---

Audience du 22 mai 2023  
Décision du 8 juin 2023

---

68-03  
C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Grenoble

(2<sup>ème</sup> Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés le 4 août 2022 et le 3 février 2023, M. Geoffrey Seynhaeve, Mme Laurence Perrier, M. Yoann Werts et M. Frédéric Bourla, représentés par Me Laumet, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 11 février 2022 par lequel le maire de Fillinges a accordé un permis de construire à M. Adrien Adam pour la réalisation de 9 immeubles à usage mixte (habitations et locaux d'activités) ainsi que la décision de rejet de leur recours gracieux du 7 juin 2022 ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Fillinges une somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la notice architecturale du dossier de permis de construire est inexacte concernant la hauteur des constructions, insuffisante concernant l'insertion du projet dans son environnement par rapport à l'OAP dans laquelle il est compris, et imprécise s'agissant de l'accès aux stationnements ;
- le projet est incompatible avec l'OAP Nord ZAE Findrol ;
- le projet méconnaît le préambule de la zone UX, qui correspond aux secteurs à vocation principale d'activités ;
- le projet méconnaît l'article 8 du règlement du plan local d'urbanisme relatif aux accès, et est entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;

- le projet méconnaît l'article 7 du règlement du plan local d'urbanisme relatif au stationnement ;
- le projet méconnaît l'article UX 5 du règlement du plan local d'urbanisme relatif aux volumes et aspects de constructions, et est entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme ;
- le classement du terrain d'assiette du projet en zone UX 3 est entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

Par deux mémoires en défense enregistrés le 5 décembre 2022 et le 21 février 2023, la commune de Fillinges, représentée par Me Bergeras conclut :

- à titre principal, au rejet de la requête ;
- à titre subsidiaire, au sursis à statuer ou à l'annulation partielle ;
- à ce que soit mise à la charge des requérants une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens invoqués ne sont pas fondés.

La clôture d'instruction a été prononcée le 8 mars 2023, par ordonnance du même jour, en application de l'article R. 613-1 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 Jourdan, présidente ;
- les conclusions de Mme Akoun, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Laumet pour les requérants, et de Me Angot pour la commune de Fillinges.

Une note en délibéré présentée par les requérants a été enregistrée le 22 mai 2023.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 11 février 2022, le maire de Fillinges a accordé un permis de construire à M. Adrien Adam, pour la réalisation d'un ensemble de 9 immeubles à usage mixte, dont 95 logements de 5 187 m<sup>2</sup>, et 2 301 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités libres. Les requérants ont formé un recours gracieux le 8 avril 2022, rejeté par décision explicite le 7 juin 2022. Ils sollicitent l'annulation de l'arrêté de permis de construire et de la décision explicite de rejet de leur recours gracieux.

Sur la légalité du permis de construire :

Sur la notice architecturale :

2. 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 ; (...) f) L'organisation et l'aménagement des accès aux terrains, aux constructions et aux aires de stationnement* ».

3. D'abord, la notice architecturale indique que le projet est composé de bâtiments limités au R+2, ce qui correspond aux données des plans en coupe. Ces plans ont également permis au service instructeur de déterminer si les constructions telles que représentées relèvent bien du R+2. Ainsi, aucune insuffisance ne peut être relevée sur ce point.

4. Ensuite, la notice renseigne les modalités d'insertion du projet dans son environnement, en indiquant notamment qu'il s'inscrit dans une typologie traditionnelle, reprenant les codes de la construction indigène. Elle décrit l'habillage des murs de soutien marquant le paysage, reprenant les structures des champs et coteaux environnants. Elle détaille les traitements et teintes des façades, balcons et toitures des constructions situées au Nord et au Sud, choisies pour s'harmoniser avec les constructions avoisinantes, et différentes de celles prévues pour les constructions centrales destinées à des activités tournées vers le public, choisies pour reprendre les typologies des constructions publiques au centre des villages. D'autre part, la notice comporte un paragraphe dédié aux justifications du projet par rapport à l'OAP Nord Findrol au sein de laquelle il est inclus. Sont notamment abordés la démarche de mixité fonctionnelle, la limitation de la hauteur des constructions, la composition et l'insertion globale du projet. Ainsi, les informations contenues dans la notice sont suffisantes sur ce point.

5. Enfin, la notice mentionne la création d'une voie centrale nouvelle desservant l'ensemble des bâtiments du projet. Le plan de masse permet d'apprécier l'emplacement de tous les accès, notamment aux parkings situés en sous-sol et aux places de stationnement extérieures. Par ailleurs, contrairement à ce qu'affirment les requérants, la notice n'avait pas à expliciter les conséquences d'absence de rampe descendante pour accéder aux stationnements aux entrées des bâtiments A, B, D et E. Dans ces conditions, le moyen tiré de l'insuffisance de la notice doit être écarté.

Sur la compatibilité du projet avec l'OAP Nord ZAE Findrol :

6. L'OAP indique que la zone Nord ZAE Findrol « *a vocation à accueillir prioritairement des activités tertiaires (services, hôtellerie, restauration, ...). La consommation foncière devra être optimisée. Il peut être envisagé à condition d'être dans un même projet de bâtiment des logements collectifs ou intermédiaires à l'étage. Les bâtiments pourront atteindre du R+2. Aucune règle de mixité sociale ne s'applique sur ce secteur. Ce secteur devra être géré via une ou des opération(s) d'aménagement d'ensemble à partir de 5 000 m<sup>2</sup>* ». Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme explique qu'il s'agit d'une « *densification du secteur nord des zones d'activité en imposant de l'activité de type tertiaire et un peu d'habitat, afin de redonner sa vocation d'activité à cette zone, tout en s'intégrant au mieux à proximité de de secteurs résidentiels* ».

7. D'une part, les requérants soutiennent que l'objectif de priorisation des constructions tertiaires n'est pas respecté d'un point de vue quantitatif, dès lors que la surface du projet affectée aux logements (5 187 m<sup>2</sup>), est supérieure à celle consacrée aux activités tertiaires (2 301 m<sup>2</sup>). Toutefois, l'OAP ne fait aucunement référence à la surface dédiée aux activités tertiaires, et

n'impose pas qu'elle soit plus importante que celle dédiée aux logements. L'OAP exige seulement que les projets de construction soient tournés vers l'accueil d'activités tertiaires, auxquelles peuvent s'ajouter des logements, ce qui est bien le cas du projet en litige. Quant au rapport de présentation, il souligne le caractère mixte du secteur, sans davantage faire référence aux surfaces ni à la prépondérance de celles relatives aux activités tertiaires.

8. D'autre part, les requérants estiment que les bâtiments du projet ne sont pas limités au R+2. Ils soutiennent d'abord que les combles d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre, à l'instar de ceux des bâtiments F et C, doivent être comptabilisés comme des niveaux supplémentaires. Toutefois, cette hauteur s'apprécie à l'égout du toit, et non au faitage. Or en l'espèce, la hauteur de ces combles ne dépasse pas 1,80 m à l'égout du toit. Ces combles ne constituent donc pas des étages additionnels. Les bâtiments F et C n'excèdent donc pas le R+2.

9. Les requérants soutiennent ensuite que les garages situés en sous-sol des bâtiments B, G et I, qui s'ouvrent de plain-pied sur la voie de desserte et dont l'entrée est visible, auraient dû être comptabilisés comme des niveaux à part entière et non des sous-sols. Toutefois, les derniers niveaux de ces trois bâtiments, qui ont une hauteur à l'égout du toit inférieure à 1,80 mètre, constituent des combles et non des étages. Compte tenu de cet élément, et en comptabilisant les garages comme des rez-de-chaussée et le niveau qui leur est supérieur comme un R+1, les trois bâtiments concernés n'excèdent pas le R+2 prôné par l'OAP.

Sur la vocation de la zone UX :

10. Si la zone UX correspond aux secteurs à vocation principale d'activité, son périmètre recouvre le secteur UX3 où se situe le projet, à caractère mixte, mais aussi les secteurs UX1 et UX2, constituant des zones d'activité existantes. Cette vocation s'apprécie donc à l'échelle de l'ensemble de la zone. Ainsi, la mixité fonctionnelle du projet litigieux n'est pas de nature à contrevenir à la vocation globale de la zone.

Sur la sécurité des accès :

11. Aux termes de l'article 8 du règlement du plan local d'urbanisme de Fillings : « 1) *Accès : (...) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (...).* 2) *Voirie actuelle ou future : Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères ainsi qu'un déneigement commode ».*

12. 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 ».

13. En l'espèce, le projet prévoit deux accès, l'un au Nord sur la route de Dessous Soly et l'autre au Sud, sur la route des Martinets. L'importance de la circulation existante et la présence de camions sur la route des Martinets, située à proximité d'une vaste ZAE, ne suffisent pas à établir que l'apparition d'un trafic supplémentaire porterait atteinte à la sécurité publique. Par ailleurs, contrairement à ce qu'affirment les requérants, l'accès prévu sur la route de Dessous Soly ne se situe pas au niveau d'un virage, mais d'une ligne droite. Cette voie présente une largeur variant de 5,87 à 6,88 mètres, satisfaisante pour assurer la circulation de tous type de véhicules. Si elle

présente une pente, il ressort des vues Géoportail, accessibles au juge comme aux parties, que celle-ci est en moyenne de 8%, et n'atteint les 12% que par endroits, notamment sur sa partie terminale, et peut donc être qualifiée de modérée. Dans ces conditions, le moyen doit être écarté.

Sur le stationnement :

14. L'article UX 7 du règlement du plan local d'urbanisme exige que soient réalisées une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux, locaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et une place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants. S'agissant des équipements ouverts au public (et notamment les salles d'arts et de spectacle), le nombre de places sera défini dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

15. En l'espèce, alors même que les surfaces dédiées aux différentes activités tertiaires ont été renseignées dans le Cerfa et que le projet doit prioritairement être conçu pour l'accueil de telles activités, la commune ne démontre pas le respect de l'article UX 7 du règlement du plan local d'urbanisme s'agissant du nombre de places de stationnement. Quant au pétitionnaire, il s'est borné à indiquer dans la notice architecturale que les différentes affectations des locaux d'activité n'étaient pour l'heure pas connues, et qu'une moyenne des exigences du plan local d'urbanisme avait été faite pour définir le nombre de places à réaliser. Eu égard à ces imprécisions, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UX 7 du règlement du plan local d'urbanisme doit être accueilli.

Sur l'intégration dans l'environnement :

16. Aux termes de l'article UX 5 du règlement du plan local d'urbanisme : « *Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles devront respecter l'environnement bâti existant et devront s'implanter au niveau du terrain naturel. / Les constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain naturel, sans modifications importantes des pentes de celui-ci, sauf cas exceptionnels. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation* ».

17. 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 ».

18. En l'espèce, le tènement est bordé, au Sud, par la route des Martinets et par une vaste ZAE composée de nombreux bâtiments industriels et commerciaux. Il ressort également des vues Google Maps, accessibles au juge comme aux parties, que des petits bâtiments d'habitat collectif sont implantés au niveau du virage de la route des Martinets. Le tènement est bordé au Nord-Est par la route de Dessous Soly, en bordure de laquelle sont implantées des villas individuelles sans unité architecturale. Ainsi, le projet s'implante au sein d'un environnement hétéroclite, dont le caractère rural n'est pas prédominant contrairement à ce qu'affirment les requérants. Par ailleurs, tel qu'il a été dit au point 8, les bâtiments projetés sont des R+2, insusceptibles de générer une

rupture dans les volumes des constructions existantes. Dans ces conditions, le projet n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux.

Sur l'exception d'illégalité du classement :

19. Le tènement est bordé au Nord-Ouest par une bande de maisons individuelles et au Sud par des bâtiments industriels et commerciaux. Il se situe dans un compartiment de terrain, délimité par la route des Martinets, la route de Dessous Soly, la route des Rochers et un épais rideau d'arbres, à majorité bâti. Ainsi, son classement en zone UX 3 constructible n'est entaché d'aucune erreur manifeste d'appréciation.

Sur les conséquences de l'illégalité relevée :

20. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : « Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un *permis de construire* (...) estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux (...) ».

21. L'illégalité relevée au point 15 peut être régularisée sans remettre en cause la nature même du projet. Compte tenu du caractère limité du vice retenu, il y a lieu d'annuler le permis de construire litigieux uniquement en tant qu'il ne prévoit pas un nombre de places de stationnement suffisant. La décision de rejet du recours gracieux doit être annulée dans cette même mesure.

Sur les frais de procès :

22. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions présentées par les parties sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

#### DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du 11 février 2022 est annulé en tant qu'il ne prévoit pas un nombre de places de stationnement suffisant. La décision du 7 juin 2022 de rejet du recours gracieux est annulée dans cette même mesure.

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

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. Geoffrey Seynhaeve en application de l'article R. 751-3 du code de justice administrative, à M. Adrien Adam, à la commune de Fillinges et au ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

Copie en sera adressée au préfet de la Haute-Savoie et au procureur de la république près le tribunal judiciaire de Thonon-les-Bains.

Délibéré après l'audience du 22 mai 2023, à laquelle siégeaient :  
Mme Jourdan, présidente,  
Mme Letellier, première conseillère,  
Mme Barriol, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 8 juin 2023.

La présidente,

L'assesseure,

D. Jourdan

E. Barriol

La greffière,

C. Jasserand

La République mande et ordonne au ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires en ce qui le 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.