

Conséquences pour un permis de construire d'une disposition excessive d'un POS

Lire les commentaires de :

Paul Albisson

Emprise des places de stationnement : suffisante mais pas extravagante

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 10LY00587 – 26 octobre 2010 – C [↗](#)

INDEX

Mots-clés

Permis de construire, Exception d'illégalité, Places de stationnement, Voitures particulières, Emprise excessive

Rubriques

Urbanisme et environnement

TEXTES

[!\[\]\(95b425611cbd2b8716a140cf67c81822_img.jpg\)](#) [!\[\]\(98475352b625a273242ad989dd0cabc3_img.jpg\)](#) [!\[\]\(116076dec7d8ea5879a528db6ccb1b4b_img.jpg\)](#) [!\[\]\(685418701da331caa157259fe4627617_img.jpg\)](#) | [!\[\]\(904cfc748c23794f11a6e4ab579709c0_img.jpg\) \[PDF, 92k\]](#)

Résumé Note d'avocat

Résumé

¹ Un pétitionnaire d'un permis de construire est fondé à invoquer, par voie d'exception, l'illégalité d'une disposition d'un règlement du POS pour erreur manifeste d'appréciation, compte tenu de son caractère excessif.

² En l'espèce, les premiers juges avaient annulé un permis de construire en ce qu'il prévoyait des places de stationnement d'une surface unitaire de 10 à 12 m² alors que les dispositions du règlement du POS applicable imposaient une surface de 25 m² pour la surface d'immobilisation des véhicules. Or, l'emprise ainsi exigée est excessive pour le stationnement de simples voitures particulières et que, dès lors, les auteurs du plan d'occupation des sols ont commis une erreur manifeste d'appréciation en exigeant une surface de 25 m². Par conséquent, les dispositions du POS, étant illégales sur ce point, ne pouvaient justifier l'annulation de l'autorisation de construire litigieuse ayant pour objet la réhabilitation d'un immeuble de sept logements.

Note d'avocat

Emprise des places de stationnement : suffisante mais pas extravagante

Paul Albisson

Avocat au Barreau de Lyon

DOI : [10.35562/alyoda.5826](https://doi.org/10.35562/alyoda.5826)

¹ *Amenée à faire application de l'article d'un POS relatif aux règles de stationnement, la Cour Administrative d'Appel de Lyon a opéré, par la voie de l'exception d'illégalité, un contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation du premier corps de cet article tout en faisant application de la seconde partie de la disposition d'urbanisme en cause.*

² Dans son arrêt n°10LY00587 et 10LY00679 du 26 octobre 2010, la Cour Administrative d'Appel de Lyon a infirmé la position du Tribunal Administratif de Lyon, qui, aux termes d'un jugement du 9 février 2010, avait annulé un arrêté de permis de construire concernant des travaux d'aménagement intérieur d'un immeuble en vue de la création de trois appartements en son sein et prévoyant notamment la réalisation de 14 places de stationnement d'une dimension comprise entre 10 et 12 m².

³ L'originalité de la décision de la Cour réside dans le fait que pour valider le permis de construire en cause, elle a retenu l'exception d'illégalité d'une des deux règles issues d'un même article du règlement du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Commune de Grilly, en l'occurrence l'article UA12, relatif aux places de stationnement.

⁴ Pour valider le permis de construire en question, la Cour, contrairement au Tribunal Administratif de Lyon, a dans un premier temps décidé d'écarter l'application de la règle issue de l'article UA12 du règlement du POS communal, selon laquelle la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière doit être de 25 m².

⁵ La Cour a ainsi estimé qu'en émettant une telle règle, les auteurs du POS avaient commis une erreur manifeste d'appréciation.

⁶ Il est vrai que l'argumentation retenue en la matière paraît des plus fondées.

⁷ En effet, imposer une telle superficie pour le stationnement d'une voiture particulière limite grandement la possibilité pour le demandeur de réaliser un projet de constructions surtout dans l'hypothèse où cette ou ces constructions se trouverai(ent) dans un

secteur déjà très urbanisé et qui ne permettrait donc pas la réalisation de places de stationnement suffisantes par manque d'espaces.

8 L'application d'une telle règle très restrictive, qui n'est pas anodine, permet en réalité à la Commune d'imposer au constructeur une participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement.

9 Nonobstant le bien-fondé de cette appréciation, il semble toutefois que la Cour ait fait une application directe de l'exception d'illégalité sans examiner le droit antérieurement applicable à la disposition ainsi écartée conformément aux principes dégagés par la jurisprudence COURBEVOIE (CE 7 février 2008, Cne de COURBEVOIE, n°297227et suivants).

10 Dans un second temps, la Cour a en revanche retenu la légalité de l'arrêté du permis de construire au regard du second corps de l'article UA12, relatif au nombre de places de stationnement par logement.

11 Ainsi, a-t-elle considéré que le projet de réhabilitation de l'immeuble de 7 logements prévoyant la réalisation de 14 places de stationnement était parfaitement conforme aux prescriptions du règlement du POS.

12 Dans son arrêt qui a donc validé l'arrêté de permis de construire en cause et infirmé la position du Tribunal Administratif de Lyon, la Cour a également rejeté le moyen de l'intimé à l'instance et lié à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme relatif à la sécurité et à la circulation publiques.

13 L'appréciation de la régularité ou non du dossier de permis de construire en cause par rapport à ces dispositions d'ordre public, inapplicables aujourd'hui aux communes dotées d'un PLU mais qui étaient applicables à tous les arrêtés de permis de construire délivrés antérieurement au 1^{er} octobre 2007, relève toujours, comme en l'espèce, d'une interprétation subjective de la juridiction administrative.

14 Cette interprétation subjective a conduit ici la Cour à estimer que cet immeuble ne présente pas de risques en matière de sécurité publique qui seraient contraires aux prescriptions de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme alors applicable.

15 Pour rejeter ce moyen de l'intimé à l'instance, la Cour n'a pas fourni d'éléments précis, se contentant simplement de rappeler que la voie desservant le projet avait une largeur de 4,50 m suffisante permettant la circulation des véhicules de secours.

16

La Cour a enfin balayé d'un revers de main le moyen de l'intimé à l'instance tiré de la prétendue insuffisance du volet paysager du dossier de permis de construire en se contentant d'indiquer que ce moyen n'était pas assorti de précisions suffisantes permettant d'en apprécier le bien-fondé.

17

Sur ce point, cette argumentation de la Cour est également conforme à sa jurisprudence et à la jurisprudence habituelle des autres juridictions administratives.

18

Toujours est-il qu'en résumé, l'intérêt de cet arrêt réside principalement en ce que la Cour Administrative d'Appel de Lyon a été capable, pour valider la légalité de l'arrêté de permis de construire en cause, de se fonder sur une disposition de l'article UA12 du règlement du POS et d'écarter simultanément une autre disposition de cet article jugée illégale par la voie de l'exception.