

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BESANÇON**

N° 2300265

Mme A.

M. Joël Seytel
Rapporteur

M. Gérard Poitreau
Rapporteur public

Audience du 12 janvier 2024
Décision du 1^{er} février 2024

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Besançon,

(2^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 15 février 2023, Mme A. doit être regardée comme demandant l'annulation de l'arrêté du 27 octobre 2022 par lequel la maire de la commune de Besançon a refusé de lui délivrer un permis de construire un logement par extension et changement de destination d'un local commercial.

Mme A. soutient que le motif tiré de ce que le projet méconnaît l'article UB 12 du plan local d'urbanisme n'est pas fondé dès lors que trois places de parking sont attachées au local commercial existant et qu'il ne résulte d'aucune disposition que le déficit de places de parking de l'ensemble de la copropriété soit opposable à la demande de permis de construire d'un lot qui respecte déjà le nombre de places de parking exigé.

Par un mémoire en défense, enregistré le 10 août 2023, la commune de Besançon, représentée par Me Lherminier, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de la requérante la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune de Besançon soutient que la requête est irrecevable et fait valoir que les moyens soulevés par Mme A. ne sont pas fondés.

En application des dispositions de l'article R. 222-17 du code de justice administrative, la présidente du tribunal a désigné M. Pernot, premier conseiller, pour présider la deuxième chambre du tribunal, en cas de vacance ou d'empêchement.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

- 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 M. Seytel,

- les conclusions de M. Poitreau,

- les observations de Mme B. pour la commune de Besançon.

Considérant ce qui suit :

1. Le 27 mai 2022, Mme A. a présenté une demande de permis de construire un logement par extension et changement de destination d'un local commercial, qui a été refusée par un arrêté édicté le 27 octobre 2022 par la maire de la commune de Besançon. Par un courrier du 14 novembre 2022, Mme A. a formé un recours gracieux qui a été rejeté par une décision du 10 janvier 2023. Mme A. demande l'annulation de l'arrêté du 27 octobre 2022.

Sur la légalité de l'arrêté contesté :

2. L'article UB 12.1 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que : « *Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique. / Sont soumis au respect de la norme de stationnement : (...) - tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements, - pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin règlementaire initial* ». L'article UB 12.2 de ce règlement dispose que : « *(...) Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement (...)* » et son article UB 12.3 précise que : « *(...) Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé* ». Enfin, l'article 5 dudit règlement prévoit que : « *L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes aux dispositions applicables dans la zone où elles se situent, ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle (...)* ».

3. Il résulte de ces dispositions que la construction d'un bâtiment composé de logements doit prévoir des places de stationnement en dehors de la voie publique pour chaque habitation du projet. Une place de stationnement doit être créée pour les logements d'une surface de plancher

inférieure à 90 mètres carrés et deux places de stationnement doivent être créées pour les logements d'une surface de plancher d'au moins 90 mètres carrés. Ces prescriptions sont satisfaites par la création ou l'affectation de places de stationnement au sein du bâtiment dans lequel se situe le logement, l'affectation de places dans un parc de stationnement public ou encore l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement. Lorsque la construction d'un immeuble divisé en lots est achevée, alors le respect des règles en matière de stationnement est déterminé à l'égard de chaque lot et non à l'échelle de l'ensemble des lots de l'immeuble, alors même que cet immeuble constituerait une seule unité foncière. Ainsi, la création d'un logement au sein d'un immeuble divisé en lots implique que le pétitionnaire crée ou affecte des places de stationnement à ce logement sans être tenu par la situation, en matière de stationnement, des autres lots de cet immeuble.

4. En premier lieu, le projet en litige concerne le lot d'une copropriété. Il a pour objet l'extension d'un local commercial ainsi que sa transformation partielle en logement d'une surface de plancher de 44, 96 mètres carrés. Il n'est pas contesté en défense que trois des quatre places de parking qui existent dans la cour intérieure de cette copropriété sont rattachées au local commercial existant. Dans ces conditions, l'affectation d'une de ces trois places de stationnement au futur logement permet au projet en litige de satisfaire aux conditions prévues par l'article UB 12. Par suite, le motif de l'arrêté contesté selon lequel « le projet prévoit la création d'un logement sans création de place de parking supplémentaire » est illégal.

5. En deuxième lieu, il est constant qu'en égard au nombre d'habitations existantes, le nombre de places de stationnement au sein de l'immeuble d'assiette du projet ne permet pas de respecter les dispositions de l'article UB 12. Toutefois, et pour les raisons exposées au point 3, la maire de la commune de Besançon ne saurait subordonner la délivrance d'un permis de construire portant sur l'un des lots d'une copropriété existante à la création ou l'obtention de places de stationnement afin de régulariser la situation de l'ensemble des lots de cette copropriété. Par suite, en estimant que le projet en litige va aggraver « une non-conformité existante », l'arrêté contesté repose sur un motif illégal.

6. En dernier lieu, il ressort de l'arrêté contesté que la maire de la commune de Besançon a également estimé que le projet « empêche les manœuvres des véhicules pour les places de stationnement existantes, les rendant donc inutilisables ». Il ressort des pièces du dossier que le projet consiste à prolonger le local commercial existant sur un espace libre de la cour intérieure de la copropriété en face duquel se trouvent les places de parking de l'immeuble. Mme A... ne conteste pas que cette extension dudit local et sa transformation en logement vont empêcher les manœuvres des véhicules dans la cour rendant les places de parking inutilisables. Par suite, un tel motif pouvait valablement fonder l'arrêté contesté.

7. Il résulte de l'instruction que la maire de la commune de Besançon aurait pris la même décision si elle ne s'était fondée que sur le motif exposé au point 6 et non sur les motifs exposés aux points 4 et 5. Dès lors, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB 12 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune n'est pas de nature à entraîner l'annulation de la décision contestée.

8. Il résulte de tout ce qui précède, et sans qu'il soit besoin d'examiner la fin de non-recevoir opposée par la commune de Besançon, que Mme A. n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêté qu'elle conteste.

Sur les frais liés au litige :

9. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la commune de Besançon présentée sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de Mme A. est rejetée.

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

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme A. et à la commune de Besançon.

Délibéré après l'audience du 12 janvier 2024 à laquelle siégeaient :

- M. Pernot, premier conseiller faisant fonction de président,
- M. Seytel, conseiller,
- Mme Marquesuzaa, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 1^{er} février 2024.

Le rapporteur,

Le premier conseiller faisant fonction de
président,

J. Seytel

A. Pernot

La greffière,

C. Quelos

La République mande et ordonne au préfet du Doubs, 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.

Pour expédition conforme,
La greffière