

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LYON**

N° 1303301

M. et Mme R. et autres

Mme Boffy
Rapporteur

M. Stillmunkes
Rapporteur public

Audience du 31 août 2015
Lecture du 17 novembre 2015

68-03
68-06
C+-AN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Lyon

(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 14 mai 2013, et par un mémoire en réplique enregistré le 17 juin 2015, M. et Mme R., M. et Mme V., M. B., Mme M., M. et Mme H., Mme N. veuve G., M. D.G., M. O..G., MME S.G., représentés par Me X., demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté en date du 22 mars 2013 par lequel le maire de la commune de Grilly a délivré à M. et Mme Z. un permis de construire sur les parcelles cadastrées A056, A057 et A058 situées route de Mourex à Grilly, pour la réalisation de deux bâtiments collectifs comportant 7 logements d'une surface de plancher de 744 m² ;

2°) de déclarer illégale la délibération en date du 7 mars 2011 adoptant le principe de la vente de la parcelle du terrain A056, la délibération en date du 5 février 2012 adoptant la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Grilly, et la délibération en date du 14 janvier 2013 adoptant la modification du coefficient d'occupation des sols ;

3°) d'enjoindre au maire de la commune de Grilly de communiquer l'ensemble des pièces du dossier concernant le projet immobilier en litige ;

4°) de mettre à la charge de la commune de Grilly une somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

M. et Mme R. et autres soutiennent que :

En ce qui concerne leur intérêt à agir :

- ils sont voisins du projet qui aura un impact direct sur leur propriété ; que plus particulièrement la propriété de la famille G. est mitoyenne du projet et celle de Mme M. est située à 40 mètres ;

En ce qui concerne l'implication du pétitionnaire du projet :

- M. Z., pétitionnaire du projet, est également conseiller municipal ; il a pu obtenir la parcelle cadastrée A056, vendue par la commune, à un prix en dessous des valeurs du marché, en violation de l'article 432-12 du code pénal, soit une perte d'environ 150 000 euros pour la commune ; la délibération du 7 mars 2011 validant cette vente, dénuée de toute motivation, est illégale ; le permis contesté est illégal du fait de l'illégalité de cette délibération sans laquelle le projet immobilier n'était pas possible ;

- M. Z. est conseiller municipal depuis mars 2008 et membre de la commission d'urbanisme depuis avril 2008 ; il a participé à la séance du conseil et au vote de la délibération en date du 14 janvier 2013 par laquelle le conseil municipal a voté la majoration de 20 % du coefficient d'occupation des sols (COS) ; il a participé à diverses commissions durant lesquelles il a été débattu de son projet immobilier ou de l'aliénation de ses parcelles ; la délibération portant majoration du COS est illégale dès lors que M. Z., conseiller intéressé, y a pris part, en méconnaissance de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales ; le permis de construire en litige, qui concerne un projet irréalisable sans cette majoration, est illégal du fait de l'illégalité de cette délibération ;

- le permis de construire est également illégal du fait de l'illégalité de la délibération en date du 5 mars 2013 approuvant la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grilly, entachée d'illégalité dès lors que M. Z., conseiller municipal intéressé, a participé à son adoption ;

- ils n'ont pu avoir accès à l'ensemble du dossier concernant le projet, hors le dossier de demande de permis de construire ; ainsi l'accès aux rapports, compte-rendu de réunion, études, courriers, leur a été refusé ; ce refus démontre une volonté de la commune de dissimuler l'implication d'un élu dans une opération manifestement illégale ;

En ce qui concerne le dossier de demande de permis de construire :

- le document graphique et les notices d'insertion ou d'impact sont insuffisants, notamment quant aux places de stationnement, aux surfaces au sol des parkings et parties communes, et quant à l'insertion du projet dans son environnement et par rapport aux constructions voisines, qui sont omises ; aucun certificat de bornage ou de relevé établi par un géomètre n'est versé au dossier ;

En ce qui concerne les risques de glissement de terrain :

- le terrain concerné par le projet est un coteau très pentu ; aucune étude géologique n'a été effectuée pour s'assurer de sa stabilité ; les constructions voisines ont déjà fragilisé le site ; aucune prescription n'a été prévue de nature à prévenir tout risque ;

En ce qui concerne la majoration du coefficient d'occupation des sols :

- pour bénéficier de la majoration de 20 % du coefficient d'occupation des sols (COS) il faut démontrer que le projet entre dans les critères définis par l'arrêté en date du 3 mai 2007 et répondre aux normes BBC ; la seule installation d'une pompe à chaleur, système bruyant et qui nécessite un chauffage d'appoint, n'est pas suffisante pour estimer que ces normes sont respectées ;

En ce qui concerne les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Grilly :

- il existe une incertitude sur le nombre de places de stationnement créées, notamment extérieures, et sur le respect de l'article UB 12 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) ; les places de stationnement en sous-sol ne sont pas clairement indiquées sur les plans, elles apparaissent sous-dimensionnées et inférieures aux prescriptions du PLU ;

- la route qui dessert le projet, située en contrebas d'un virage dangereux, est dangereuse et inadaptée à la densification de la circulation induite par la construction de 7 logements, en méconnaissance de l'article UB 3 du règlement du PLU, relatif au respect des conditions de sécurité du raccordement des accès aux voies publiques, alors en outre qu'une partie des logements se situe à plus de 60 m de la route et n'est accessible que par une rampe d'accès, présentant une pente de plus de 15 % et en épingle à cheveux, et rendant problématique l'accès des véhicules de secours ;

- le projet, qui prévoit notamment trois étages et dépasse 7 mètres à l'acrotère, et qui ménage des remblais de plus de 2 mètres pour une pente supérieure à 10 %, méconnaît les dispositions de l'article UB 11 du règlement du PLU relatif à l'insertion du projet dans son environnement ; le projet ne s'intègre pas dans son environnement, alors que les constructions environnantes sont constituées d'habitats individuels à deux pans et non d'immeubles collectifs ;

- ce même article prévoit 20 % de toitures non végétalisées ; aucune cote ne permet de s'assurer du respect de cette condition ; ce qui est présenté comme des toitures végétalisées correspond en fait à des terrasses individuelles pour chaque appartement ;

- les réseaux d'eaux pluviales sont insuffisants au regard de l'importance et de la nature du projet alors que les risques d'inondation dans le secteur sont importants ;

- les règles de hauteur prévues à l'article UB 10 du règlement du PLU ne sont pas respectées ;

En ce qui concerne les autres moyens :

- le terrain est traversé par une colonne publique d'eau potable alimentant le réservoir, dont la localisation n'est pas précisée sur les plans, alors que les travaux sont susceptibles de l'endommager ; la construction du projet viendrait rendre impossible toute intervention sur cette colonne ;

- le défaut d'insertion du projet dans son environnement est incompatible avec les prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) et du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui prévoient la limitation des logements et des populations.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 21 octobre 2013 et le 7 août 2015, M. et Mme Z., représentés par Me Y., concluent au rejet de la requête et demandent que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge de M. et Mme R. et autres en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

M. et Mme Z. soutiennent que :

- la requête est irrecevable, les requérants ne démontrant pas leur intérêt à agir, et plus précisément leur qualité de voisins du projet, alors que leurs propriétés se situent toutes à plus de 320 mètres du projet en litige, alors que M. N., M. D.G., M. O.G., Mme S.G. ne démontrent pas même leur qualité d'habitants de la commune ;
- le recours présenté repose sur des motifs politiques ;
- les conclusions tendant à la communication du dossier de permis de construire sont irrecevables, à défaut de saisine de la commission d'accès aux documents administratifs ; les documents demandés leur ont été communiqués ;
- l'article 432-12 du code pénal concerne les maires, adjoints et conseillers municipaux délégués ; M. Z. n'a reçu aucune délégation ; le moyen est inopérant ; en outre il ne revient pas au juge administratif d'en connaître ;
- le moyen tiré par la voie de l'exception de l'illégalité de la délibération en date du 7 mars 2011 décidant de la vente de la parcelle communale cadastrée section AO n° 56, décision individuelle créatrice de droit devenue définitive, est inopérant ; il est en tout état de cause infondé, le prix de vente fixé étant conforme aux prix du marché, alors que cette délibération est suffisamment motivée ;
- le moyen invoquant par la voie de l'exception l'illégalité de la délibération du 5 mars 2013 approuvant le PLU de la commune de Grilly n'est assorti d'aucune précision permettant d'en apprécier la portée ;
- le moyen tiré par la voie de l'exception de l'illégalité de la délibération du 14 janvier 2013 portant majoration du COS est infondé, dès lors que cette majoration concerne l'ensemble des zones urbaines et non la seule zone UB où se situe le projet de construction ; cette majoration intéresse d'ailleurs certaines des propriétés des requérants ; la circonstance que M. Z. ait participé à certaines commissions d'urbanisme, à la supposer démontree, est sans incidence sur la légalité de cette délibération ; il n'a pas participé aux débats ni au vote concernant l'acquisition de la parcelle A056 ; la majoration du COS de 20 % a été votée à l'unanimité des membres du conseil municipal présents, sans que la participation de M. Z. ait eu une influence sur l'issue du vote ;
- le dossier de permis de construire est complet et ne comporte aucune incohérence ; les dispositions du code de l'urbanisme n'imposent pas qu'un plan de bornage y soit joint ; les places de stationnement sont représentées sur les plans de masse et de rez-de-chaussée ; les documents du dossier de demande permettent suffisamment d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement ;
- le risque allégué de glissements de terrain n'est pas démontré ; la zone concernée par le projet est bâtie et ne fait l'objet d'aucune protection particulière ; aucun texte n'imposait la réalisation d'une étude géologique ; le projet ne nécessitait aucune prescription particulière ;
- le permis déposé remplit les critères permettant de bénéficier d'une majoration du COS en application des articles L. 111-21 du code de la construction et de l'habitation et de l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme ;
- le projet prévoit 17 places de stationnement en intérieur et 3 places en extérieur, dont 2 réservées aux personnes à mobilité réduite, en conformité avec l'article UB12 du règlement du PLU, alors que chacune des places respecte les dimensions prévues par le PLU ;
- la route de Mourex est une voie de circulation qui dessert de nombreuses habitations qui n'est aucunement étroite et qui ne présente aucune dangerosité particulière ; le projet concerne 7 logements d'habitation et n'aura qu'un faible impact sur la circulation automobile ; il prévoit la réalisation d'une plateforme d'accès avec une pente de 5 % qui permet l'arrêt des véhicules avant l'accès à la route pour une insertion sans danger dans la circulation sur la voie, prolongée par une voie d'accès aux stationnements souterrains dont la pente n'excède pas 12,8 % ; le projet permet l'accès des véhicules de secours par une rampe large de 5 m et dont la

penne ne dépasse pas les 5 %, alors qu'une plateforme de re tournement est prévue ; un cheminement piétonnier permet un accès et une évacuation directe pour chaque logement ; les dispositions de l'article UB 3 du PLU ne sont pas méconnues ;

- la zone UB est définie par le PLU comme un secteur périphérique à vocation principale d'habitat individuel, ce qui n'intéresse pas la construction d'habitats collectifs, notamment intermédiaires comme en l'espèce ; le projet, réalisé en R+1 et en escalier, s'intègre dans les lieux environnants qui ne présentent pas de réelle unité architecturale, et respecte les dispositions de l'article UB11 du PLU ; la règle de hauteur de 7 mètres à l'acrotère est respectée ; les volumes du projet demeurent modérés ;

- les moyens tirés d'une incompatibilité du projet avec le PADD et le SCOT sont inopérants ; en tout état de cause ils ne sont pas assortis des précisions permettant d'en apprécier le bien-fondé ;

- les requérants ne peuvent utilement invoquer la méconnaissance de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales ;

- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article UB 11 du règlement du PLU n'est étayé par aucun élément versé au dossier ; le projet prévoit une surface totale de toitures terrasses non végétalisées de 151 m², pour une surface totale de toiture de 919 m², matérialisées par les cotes reportées sur les plans de masse, et respecte ainsi la règle de 20 % de surface de toitures réalisées en terrasse non végétalisées ; il n'existe aucune confusion entre terrasses et toitures végétalisées ; les requérants n'établissent aucunement que les trop pleins prévus seraient insuffisants au recueil des eaux de pluie ; en l'espèce les dispositifs prévus sont suffisants ;

- la construction n'est pas réalisée sur la colonne d'eau potable, située à un mètre de la limite sud-ouest du projet, qui respecte la règle de prospect de 4 mètres imposée par le PLU ;

- la hauteur ne dépasse pas les 7 mètres à l'acrotère et le projet respecte l'article UB 10 du PLU ; la hauteur des déblais et remblais respecte les prescriptions du PLU ;

- le risque d'inondation n'est nullement établi et le projet, qui prévoit 6 puits perdus pour la régulation des eaux pluviales, ne méconnaît aucunement l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 24 octobre 2013, la commune de Grilly, agissant par son maire en exercice et représentée par Me Petit, conclut au rejet de la requête et demande en outre que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge de M. et Mme R. et autres.

La commune de Grilly soutient que :

- la requête est irrecevable, faute pour les requérants de justifier leur intérêt à agir ;
- le moyen invoquant, par la voie de l'exception, l'illégalité de la délibération en date du 7 mars 2011 autorisant la vente de la parcelle cadastrée A 056 est inopérant ; il est au surplus infondé ;

- le moyen invoquant par la voie de l'exception l'illégalité de la délibération du 5 février 2012 adoptant la révision du PLU est irrecevable au regard de l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme et est inopérant ; M. Z. ne peut être regardé comme un conseiller intéressé en application de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales ;

- le moyen tiré par la voie de l'exception de l'illégalité de la délibération en date du 14 janvier 2013, portant majoration du COS, qui s'applique à l'ensemble des zones urbaines, est infondé ;

- les conclusions tendant à la communication du dossier de permis de construire sont irrecevables, à défaut de saisine de la commission d'accès aux documents administratifs ;

- le dossier de demande de permis de construire est complet, notamment quant à l'insertion du projet dans les lieux environnants ; aucun texte n'impose qu'un dossier de

demande de permis de construire com porte un certificat de bornage ou un relevé établi par un géomètre ;

- le risque de glissement de terrain allégué n'est pas démontré ; la seule circonstance que le terrain en cause soit en pente ne suffit pas à établir un tel risque ;
- le dossier com porte le docum ent attestant que le projet respecte les critères de performance énergétique ainsi que l'engagement d'installer des équipements de production d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur ; il pouvait par suite bénéficier de la majoration du COS ; les requérants ne peuvent opposer leur simple avis sur l'efficacité des pompes à chaleur ;
- le projet respecte les prescriptions de l'article UB 12 du règlement du PLU relativement au nombre de places de stationnement ;
- en qualité d'habitat en petit collectif, il respecte également la vocation de la zone UB, s'intègre dans les lieux avoisinants qui ne présentent aucune caractéristique paysagère ou urbanistique particulière et respecte les dispositions de l'article UB 11.1 du règlement du PLU ;
- le moyen tiré de l'incompatibilité avec le SCOT et le PADD est inopérant ;
- la présence d'une colonne d'eau potable en limite du projet est sans incidence sur la légalité du permis ; le moyen tiré des conséquences des travaux à venir sur cette colonne est inopérant ;
- la circonstance que certains éléments des toitures soient accessibles ne leur retire pas leur caractère végétalisé ; aucun élément du dossier ne permet d'établir que les trop pleins envisagés seraient insuffisants pour le recueil des eaux de pluie ; l'article UB11 du règlement du PLU n'est pas méconnu ;
- les règles de hauteur prévues à l'article UB10 du règlement du PLU sont respectées en l'espèce.

Par un mémoire distinct, enregistré le 28 novembre 2014, et complété par un mémoire enregistré le 6 août 2015, M. et Mme Z., représentés par Me Y., demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures, la condamnation de M. et Mme R. et autres à leur verser la somme totale de 1 266 797 euros de dommages et intérêts en application de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme.

Ils soutiennent que :

- le recours présenté par M. et Mme R. et autres excède les intérêts légitimes que peuvent invoquer les auteurs d'un recours pour excès de pouvoir et présente un caractère abusif, en ce que :

- les requérants n'avaient en l'espèce aucun intérêt à agir ;
- ils ont introduit leur requête pour des motifs politiques et non pour des considérations visant à l'observation des règles d'urbanisme, ce que corroborent les tracts et programmes de campagnes distribués à l'occasion des élections municipales de 2014 pour lesquelles quatre des requérants étaient candidats, Mme H. ayant été par la suite élue maire de la commune et Mme R. conseiller municipal ;
- les moyens de la requête sont soit irrecevables, soit inopérants, soit fantaisistes, fallacieux ou mal fondés ;

- le recours leur a causé un préjudice excessif dès lors que :

- les travaux auraient dû débiter le 1^{er} juin 2013, les constructions être livrées le 30 octobre 2014 pour une mise en location au 1^{er} décembre 2014 ; étant donné le temps écoulé et le délai nécessaire au montage financier, les travaux ne pourront débiter avant le 1^{er} septembre 2016, pour un montage financier qui ne pourra être finalisé qu'en décembre 2015, une livraison fin janvier 2018 et une mise en location au 1^{er} mars 2018 ; l'immobilisation du chantier pendant 39 mois, alors que 496 188,05 euros ont été investis, se traduit par un portage financier sans retour sur investissement, au taux de 3 %, d'un montant de 14 885,64 euros par année, soit pour une période de 39 mois un total de 48 378,33 euros ;
- les contrats négociés en 2013 sont devenus caducs alors que les prix de la construction ont augmenté depuis 2013, l'indice de la construction étant de 1632 au 1^{er} trimestre 2015, soit une augmentation de 1,24 %, alors que l'évolution des normes pèse également sur le coût de la construction, notamment en ce qui concerne les performances énergétiques, soit une augmentation totale du coût de la construction estimée de 18 à 20 % ; le surcoût des travaux s'élèvera ainsi à 429 794,40 euros, à TVA constante ;
- la hausse du taux de TVA à 20 % au 1^{er} janvier 2014 va également impacter le coût global de l'opération, soit un surcoût de 8 624,64 euros en tenant compte de la majoration du coût des travaux ;
- la perte de loyers du fait du retard de la mise en location, étant donné la forte demande dans le secteur et le prix des loyers, peut être estimée à 20 000 euros par mois en net soit 780 000 euros sur une période de 39 mois ;

- le recours, et la publicité qui lui a été donnée, a entraîné un discrédit sur leurs personnes, de sorte que leur réputation et leur image ont été fortement atteintes ; M. Z. a dû renoncer à se présenter aux élections en 2014 ; le projet de construction visait tant à financer leur retraite qu'à permettre la présence de leurs filles à leur côté ; il va leur être nécessaire de reprendre toutes les démarches entreprises ; ils sont dans l'angoisse de ne pas parvenir à finaliser leur projet ; que leur préjudice moral et d'angoisse sera justement indemnisé à hauteur de 20 000 euros ;

Par un acte, enregistré le 17 juin 2015, Mme H. s'est désistée purement et simplement de l'instance.

Une note en délibéré a été enregistrée le 1^{er} septembre 2015, présentée comme ci-dessus pour M. et Mme R. et autres.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- l'arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction ;
- 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 du 23 juin 2015 :

- le rapport de Mme Boffy, premier conseiller ;
- les conclusions de M. Stillmunkes, rapporteur public ;
- les observations de Me J., substituant Me X., pour M. et Mme R. et autres, de Me V., substituant Me P., pour la commune de Grilly, et de Me Y., pour M. et Mme Z..

1. Considérant que, par un arrêté en date du 22 mars 2013, le maire de la commune de Grilly a délivré à M. et Mme Z. un permis de construire sur les parcelles cadastrées A056, A057 et A058 situées route de Mourex à Grilly, pour la réalisation de deux bâtiments collectifs comportant 7 logements, d'une surface de plancher de 744 m² ; que M. et Mme R., M. et Mme V., M. B., Mme M., M. et Mme H., Mme N. veuve G., M. D.G., M. O. G. et MME S.G. en demandent l'annulation ;

Sur le désistement :

2. Considérant que, par acte enregistré le 17 juin 2015, Mme H. s'est désistée de l'instance ; que ce désistement est pur et simple et que rien ne s'oppose à ce qu'il en soit donné acte ;

Sur les conclusions tendant à ce qu'il soit enjoint à la commune de Grilly de communiquer l'ensemble des pièces du dossier concernant le projet immobilier en litige :

3. Considérant que ces conclusions sont irrecevables dès lors qu'elles n'ont pas été précédées de la saisine de la commission d'accès aux documents administratifs exigée par les dispositions du dernier alinéa de l'article 20 de la loi susvisée n° 78-753 du 17 juillet 1978 ; qu'il y a lieu, par suite, de les rejeter ;

Sur les conclusions aux fins d'annulation :

En ce qui concerne la fin de non recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir des requérants opposée par la commune de Grilly, ainsi que M. et Mme Z. :

4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que M. et Mme V., demeurant au ..., M. B., demeurant au ..., M. H., demeurant au ..., M. et Mme R. demeurant au .., qui résident à Grilly, ne démontrent pas leur qualité alléguée de voisins du projet en cause ; que les époux Z. soutiennent sans être contredits qu'ils résident, pour les époux R., à plus de 320 mètres, pour les époux V. à plus de 390 mètres, pour M. B., à plus de 1 750 mètres, pour M. H. à plus de 470 mètres du projet en litige, lequel ne sera pas visible de leurs propriétés respectives ; que les photographies versées au dossier confirment cet éloignement ; que les requérants n'ont produit aucune pièce de nature à établir qu'ils seraient propriétaires, ou usufruitiers ou occupants d'un terrain voisin du projet, ni aucun élément susceptible de justifier en quoi leur lieu de résidence principal serait affecté ou concerné par le projet en litige ; qu'à cet égard, la seule circonstance

que M. et Mme V. ainsi que M. et Mme R. résident le long de la même route que le projet en cause, soit la route de Mourex, est insuffisant pour leur conférer un intérêt à agir ;

5. Considérant, en revanche, qu'il ressort des pièces du dossier que si la résidence de Mme M. se situe à plus de 380 mètres du terrain d'assiette du projet, elle établit toutefois être propriétaire d'un terrain situé 490 route de Mourex à moins de 400 mètres de ce dernier et invoque notamment les risques d'inondation que les travaux nécessités par le projet pourraient entraîner ; que M. D. G., demeurant (75013), M. O. G., résidant (92800), Mme S.G., habitant (92700) sont nus-proprétaires d'un terrain dont leur mère, Mme N. veuve G., laquelle réside habituellement Taissy (51500), se trouve usufruitière et qui est voisine du projet en litige ; qu'ils invoquent la perte d'intimité entraînée par le projet ainsi que les risques d'inondations et de glissements de terrain induits par les travaux nécessaires ; qu'ils justifient ainsi d'un intérêt à agir suffisant pour contester le permis de construire litigieux ;

6. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les conclusions aux fins d'annulation sont irrecevables en tant qu'elles sont présentées par M. et Mme V., M. B., M. H. et M. et Mme R.;

En ce qui concerne le bien-fondé des conclusions aux fins d'annulation :

S'agissant de l'opérance des moyens :

7. Considérant, en premier lieu, que le moyen invoquant, par la voie de l'exception, l'illégalité de la délibération en date du 7 mars 2011 autorisant la vente de la parcelle cadastrée AO 56, est inopérant à l'encontre de la délivrance du permis de construire en litige, qu'il ne vise pas à appliquer ;

8. Considérant, en deuxième lieu, que le moyen, invoquant, par la voie de l'exception, l'illégalité de la délibération en date du 14 janvier 2013, portant majoration du coefficient d'occupation des sols, qui s'applique à l'ensemble des zones urbaines, est inopérant, dès lors que le permis de construire en litige n'a pas été pris en application de cette délibération ;

9. Considérant, en troisième lieu, que si le permis de construire ne peut être délivré que pour un projet qui respecte la réglementation d'urbanisme en vigueur, il ne constitue pas un acte d'application de cette réglementation ; que, par suite, un requérant demandant l'annulation d'un permis de construire ne saurait utilement se borner à soutenir qu'il a été délivré sous l'empire d'un document d'urbanisme illégal, quelle que soit la nature de l'illégalité dont il se prévaut ; que, dans ces conditions, les requérants ne peuvent utilement se prévaloir, par la voie de l'exception, de l'illégalité de la délibération en date du 5 mars 2013 approuvant la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Grilly au motif de ce que cette délibération serait intervenue en méconnaissance de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales ; qu'au surplus, aucun élément du dossier ne permet d'établir que M. Z. aurait, dans l'exercice de ses fonctions d'élu, privilégié ses intérêts propres au détriment de l'intérêt commun et cherché à influencer les différentes décisions de la commune en matière d'urbanisme en ce sens, le seul fait de racheter une parcelle communale au prix du marché et de monter une opération immobilière sur le territoire de la commune pour son propre compte n'étant aucunement probant à cet égard ;

10. Considérant, en quatrième lieu, que les documents dont les requérants soutiennent n'avoir jamais eu communication en dépit de leurs demandes, soit un courriel rédigé par un conseiller municipal, des comptes-rendus de commissions d'urbanismes, des rapports, études, et avis de la communauté de commune des pays de Gex, n'entrent pas dans les pièces que doit

légalement comporter un dossier de demande de permis de construire ; que les requérants ne peuvent utilement se prévaloir de l'absence de ces documents pour évoquer l'incomplétude du dossier de permis de construire ou une insuffisante information des services instructeurs ;

11. Considérant, en cinquième lieu, que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 432-12 du code pénal est inopérant à l'encontre d'un permis de construire ;

12. Considérant, en dernier lieu, qu'il résulte des dispositions des articles L. 122-1-5, en vigueur à la date de l'arrêté attaqué, et R. 122-5 du code de l'urbanisme que le permis de construire en litige portant sur la réalisation de deux bâtiments collectifs comportant 7 logements d'une surface de plancher de 744 m² n'est pas soumis à une obligation de compatibilité par rapport au document d'orientations générales d'un schéma de cohérence territoriale ; que le moyen tiré de l'incompatibilité du permis de construire délivré le 22 mars 2013 par le maire de Grilly au regard du document d'orientations générales du schéma de cohérence territoriale est, par suite, inopérant ;

S'agissant des risques de glissements de terrain, d'inondation, et des moyens relatifs à la présence d'une colonne d'eau et à la gestion des eaux de pluie :

13. Considérant, en premier lieu, que si les requérants évoquent un risque de glissement de terrain en cas de travaux sur le terrain en cause qui aurait justifié des prescriptions de nature à prévenir tout risque, ils n'apportent aucun élément à l'appui de leurs allégations ; qu'ils ne peuvent à cet égard se prévaloir des effets que d'autres travaux sur d'autres parcelles situées à d'autres emplacements sur le territoire de la commune ont pu entraîner, alors qu'il n'est aucunement démontré que ces travaux auraient fragilisé le terrain d'assiette du projet en litige ; que la seule circonstance que le projet se situe sur un terrain pentu n'est pas suffisante à démontrer l'existence des risques allégués, alors qu'il demeure que le territoire communal n'est couvert par aucun plan de prévention de risques naturels prévisibles ; que les moyens tirés d'un risque de glissement de terrain et de la nécessité de procéder à une étude géologique doivent être écartés ;

14. Considérant, en deuxième lieu, que les requérants ne démontrent pas davantage que le permis de construire litigieux aurait dû être assorti de prescriptions spéciales compte tenu de l'existence d'un allégué risque d'inondation, qui n'est aucunement démontré ;

15. Considérant, en troisième lieu, que les requérants soutiennent que l'arrêté méconnaît les dispositions de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales relatif aux délimitations des zones d'assainissement collectif, des zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et des zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement ; que ces dispositions ne peuvent être utilement invoquées relativement à la légalité d'un permis de construire ; qu'en tout état de cause, aucun élément du dossier ne laisse apparaître, contrairement à ce que soutiennent, sans aucunement le démontrer, les requérants, que le projet, qui prévoit 6 puits perdus pour la collecte des eaux de pluie, serait insuffisant sur ce point, ni que le chantier pourrait avoir des conséquences sur la gestion des eaux pluviales dans la commune ; que si les requérants entendaient dénoncer une carence de la commune sur ce point, le moyen n'est aucunement assorti des précisions permettant d'en apprécier la portée, la seule attestation de M. R. constatant, selon ses dires, après un épisode pluvieux, au demeurant non daté, l'inondation de sa cave et la saturation des canalisations et caniveaux, n'étant pas suffisamment probante à ce titre ;

16. Considérant, en dernier lieu, alors d'ailleurs qu'un tel moyen se rattachant à l'exécution du permis de construire et non à sa légalité est inopérant, aucun élément du dossier ne vient étayer l'allégation des requérants selon laquelle la colonne d'eau potable qui traverserait le terrain d'assiette du projet pourrait être endommagée durant les travaux, ou pourrait voir son entretien rendu impossible une fois la construction réalisée ;

S'agissant de la majoration du coefficient d'occupation des sols :

17. Considérant que si les requérants soutiennent que M. et Mme Z. ne pouvaient bénéficier de la majoration du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme dans sa version alors en vigueur, il est constant que l'attestation et l'engagement prévus par l'article R. 431-18 du même code et par l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation combinés, précisés par l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation, a été jointe au dossier, établie par le bureau d'études thermique et énergétique du bâtiment Energia-Tech, indiquant que les équipements que les époux Z. s'engageaient à installer, en l'espèce un système de pompe à chaleur, respectaient les prescriptions précitées, sans que son caractère inexact ou frauduleux n'ait été établi ni même allégué ; qu'ainsi, et sans qu'il puisse être utilement débattu à l'appui de la contestation du permis de construire en litige de l'efficacité des dispositifs de pompe à chaleur, le projet entrait ainsi dans les conditions prévues pour bénéficier d'une majoration du coefficient d'occupation des sols ;

S'agissant de la constitution du dossier de demande de permis de construire :

18. Considérant, en premier lieu, que contrairement à ce que soutiennent les requérants, les documents graphiques, photographiques et les notices jointes au dossier permettent suffisamment d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement et par rapport aux constructions voisines, ainsi que le nombre et l'emplacement des places de stationnement ainsi que les surfaces au sol des parkings et des parties communes ;

19. Considérant, en second lieu, qu'à supposer même que les requérants aient entendu invoquer l'absence de tels documents, un dossier de demande de permis de construire n'a pas à comporter un certificat de bornage ou un relevé établi par un géomètre ;

20. Considérant que, par suite, le moyen tiré de l'incomplétude du dossier de demande de permis de construire ne peut qu'être écarté ;

S'agissant de la méconnaissance des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Grilly :

21. Considérant, en premier lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que le projet litigieux se situe au sein d'un quartier largement urbanisé de la commune de Grilly et demeure d'importance limitée, alors qu'il est desservi par une portion de route droite, sans difficulté notable d'accès ou de visibilité, et qu'aucun élément du dossier ne permet d'établir que l'augmentation de circulation induit par le projet rendrait les accès insuffisants ou dangereux ; que si les requérants allèguent qu'une partie des logements se situe à plus de 60 m de la route et n'est accessible que par une rampe d'accès présentant une pente de plus de 15 % et en épingle à cheveux, rendant problématique l'accès des véhicules de secours, il apparaît que l'accès principal s'effectue par une première portion de voie ménageant une pente de 5 % seulement et rendant possible le retournement ainsi que l'accès des véhicules de secours ; que cette première section se poursuit en suite par deux sections présentant une pente de moins de 13%, suffisamment larges pour ménager un accès aisé, et dont la majeure partie est couverte ; que, par suite, le moyen, qui n'est au demeurant étayé par aucun élément probant, tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article UB 3 du plan local d'urbanisme, doit être écarté dans toutes ses branches ;

22. Considérant, en deuxième lieu, qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que les bâtiments, qui présentent des toitures terrasses, excèderaient 7 mètres de hauteur à l'acrotère par rapport à la médiane en tout point du bâtiment ; qu'ainsi le projet en litige ne méconnaît manifestement pas les dispositions de l'article UB 10 du plan local d'urbanisme ;

23. Considérant, en troisième lieu, d'une part, que le projet en litige, constitué d'un groupe de constructions relativement basses, qui s'intègrent à la pente du terrain, s'insère dans un quartier de type pavillonnaire, sans caractère particulier, ainsi que l'illustrent les documents graphiques joints au dossier de demande de permis de construire ; que, d'autre part, il ne ressort pas du dossier que le projet ménagerait des remblais dépassant deux mètres ; que, par ailleurs, ainsi qu'il a déjà été dit, les rampes d'accès au sous-sol n'excèdent pas une pente de 12,8 % ; qu'enfin le projet prévoit que l'ensemble des toitures, ménagées en terrasses, seront végétalisées, ce que laissent apparaître tant les plans que la notice explicative ; qu'aucun élément du dossier ne permet d'affirmer que ces toitures seraient en réalité des terrasses non végétalisées desservant des appartements individuels, ni que le seuil prévu par les dispositions précitées de 20 % de toitures non végétalisées serait dépassé, alors que le projet ne laisse apparaître aucune toiture terrasse non végétalisée ; que, par suite, les requérants, qui au demeurant n'apportent aucun élément tangible au soutien de leurs allégations, ne démontrent pas que le projet méconnaît les dispositions de l'article UB 11 du PLU ; qu'il en résulte que la commune de Grilly n'était pas tenue, contrairement à ce que soutiennent les requérants, de saisir pour avis le CAUE de l'Ain (conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement) ;

24. Considérant, en quatrième lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que le projet comporte le nombre de places de stationnement requis par le plan local d'urbanisme ; que deux places réservées aux personnes à mobilité réduite sont également prévues, alors même qu'aucune disposition ne vient préciser le nombre de ce type de stationnement à réserver ; qu'il apparaît au regard des plans joints au dossier de demande de permis de construire que les places prévues ont une taille qui respectent également les exigences du plan local d'urbanisme ; que les requérants ne démontrent aucune méconnaissance de l'article UB 12 du plan local d'urbanisme ; que le moyen doit être écarté ;

25. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les requérants ne sont pas fondés à demander l'annulation de l'arrêté en date du 22 mars 2013 par lequel le maire de la commune de Grilly a délivré à M. et Mme Z. un permis de construire sur les parcelles cadastrées A 056 A 057 et A 058 situées route de Mourex à Grilly pour la réalisation de deux bâtiments collectifs comportant 7 logements, d'une surface de plancher de 744 m² ;

Sur les conclusions présentées par M. et Mme Z. sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme :

26. Considérant qu'aux termes de l'article L. 600-7 du Code de l'urbanisme : « *Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes du requérant et qui causent un préjudice excessif au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. La demande peut être présentée pour la première fois en appel. (...)* » ;

27. Considérant que ces dispositions, qui instituent des règles de procédure concernant les pouvoirs du juge administratif en matière de contentieux de l'urbanisme, sont, en l'absence de dispositions expresses contraires, d'application immédiate aux instances en cours, quelle que soit la date à laquelle est intervenue la décision administrative contestée ;

En ce qui concerne le caractère abusif du recours :

28. Considérant, d'une part, ainsi qu'il a été dit aux points 4 à 6 du présent jugement, que les conclusions dirigées contre le permis de construire délivré à M. et Mme Z. ne sont recevables qu'en tant qu'elles émanent de Mme M. et des consorts G., les autres requérants ne justifiant d'aucun intérêt à agir ; que les seuls requérants justifiant d'un tel intérêt, s'ils sont voisins du projet en cause, ne résident pas à proximité, dès lors que le terrain de Mme M. situé à proximité du projet est un terrain nu, et que le chalet, voisin du projet, dont Mme N. veuve G. est usufruitière, ne constitue pas sa résidence principale ; qu'ainsi la perte d'intimité invoquée au titre de l'intérêt à agir demeure relative, alors que les risques allégués d'inondations ou de déstabilisation du terrain ne sont nullement établis ;

29. Considérant, d'autre part, que les seuls requérants recevables n'ont produit une pièce utile pour établir cet intérêt à agir que le 17 juin 2015, soit peu de jours avant une mise à l'audience initialement prévue le 23 juin 2015, nécessitant un renvoi de l'affaire à l'audience du 31 août 2015, alors que les fins de non recevoir opposées tant par la commune de Grilly que par M. et Mme Z. à ce titre ont été présentées respectivement dès le 21 octobre 2013 et le 24 octobre 2013 ; que cette pratique apparaît manifestement comme dilatoire ;

30. Considérant, enfin et surtout, que la requête ne présente aucun moyen sérieux de nature à démontrer l'illégalité du permis de construire en litige, alors que nombre des moyens se trouvent inopérants, quand les autres moyens sont soit manifestement infondés, soit irrecevables, soit seulement assortis de faits manifestement insusceptibles de venir à leur soutien ou manifestement pas assortis des précisions permettant d'en apprécier le bien-fondé ; qu'il ressort des pièces du dossier, que la requête a été présentée dans un contexte de conflit politique et qu'il a été fait une publicité autour de ce recours qui excède largement son cadre alors que les écritures des requérants comportent des allégations non démontrées dirigées contre les époux Z. et plus spécialement contre M. Z. relativement à l'exercice de ses fonctions d'élu ;

31. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, dans les circonstances de l'espèce, il apparaît que le recours a été mis en œuvre dans des conditions qui excèdent manifestement la défense des intérêts légitimes des requérants au sens de ses dispositions précitées du code de l'urbanisme ;

En ce qui concerne le montant des dommages et intérêts :

32. Considérant que M. et Mme Z. se prévalent du caractère excessif du préjudice subi en faisant valoir que le gel du chantier a occasionné différents frais et surcoûts, ainsi que la perte de loyers du fait du retard de la mise en location des logements ;

33. Considérant, en premier lieu, que si M. et Mme Z. considèrent que le portage financier de leur projet devra être poursuivi jusqu'au 1^{er} mars 2018, date supposée de la mise en location et des premiers retours sur investissement, soit durant une période de 39 mois au total, cette durée, qui inclut la finalisation financière, le déroulement du chantier et la mise en location, ne fait toutefois pas l'objet d'une estimation fiable, alors que le projet est déjà engagé et que des devis ont déjà été proposés ; qu'en revanche, le coût du portage financier depuis la date de la mise en location initialement prévue jusqu'à la date de lecture du présent jugement constitue un préjudice établi excédant ceux liés à l'exercice normal d'un recours ; qu'il y a lieu, par suite, de condamner les requérants à rembourser l'ensemble des sommes correspondant au coût du portage financier sur fonds privés sans retour sur investissement de 3 % par an sur un montant engagé de 496 188,05 euros, jusqu'à la date de lecture du présent jugement, soit du 1^{er} décembre 2014, date initialement prévue de mise en location, au 17 novembre 2015, pour un montant total de 15 500 euros ;

34. Considérant, en deuxième lieu, que les époux Z sont fondés à soutenir que la hausse du taux de la TVA, passé de 19,5 % à 20 % au 1^{er} janvier 2014, constitue un surcoût qui excède les aléas auxquels ils pouvaient être exposés dans le cadre de la conduite de leur projet immobilier ; qu'il y a lieu de condamner les requérants à leur rembourser la somme de 7 200 euros à ce titre, en tenant compte du coût initial estimé du projet de 2 148 972 euros ;

35. Considérant, en troisième lieu, que M. et Mme Z. se prévalent de l'augmentation du coût de la construction, du fait, d'une part de l'évolution des normes dans le bâtiment, entraînant l'augmentation du prix unitaire de 15 %, ainsi que de l'évolution des matériaux utilisés et des systèmes de chauffage, et d'autre part, du caractère dynamique du secteur de la construction dans le Pays de Gex, ce dont atteste, dans un courrier en date du 20 juillet 2015, le cabinet Concept et Design, consulté par M. et Mme Z. ; qu'il en résulterait une augmentation moyenne du coût de la construction de 2012 à 2016 estimée entre 18 et 20 % ; que, toutefois, la construction prévue par les époux Bores répondait par anticipation aux attentes environnementales et prévoyait la mise en place d'une pompe à chaleur ; qu'il n'est pas établi que le projet ne répondait pas, au moins pour partie, aux nouvelles normes de construction en termes de performances énergétiques qui sont, selon le cabinet consulté, l'une des principales causes de l'augmentation du coût de la construction ; qu'à défaut d'une évaluation du coût de construction pour le projet en cause et alors que différents devis étaient déjà engagés, il n'y a pas lieu de retenir, au titre d'un préjudice excessif, les surcoûts occasionnés ;

36. Considérant, en quatrième lieu, que les époux Z. se prévalent également des pertes de revenus locatifs étant donné le retard de la mise en location, initialement prévue au 1^{er} décembre 2014, et désormais prévue au 1^{er} mars 2018 ; que cette dernière date, en l'absence d'un échéancier plus précis, n'est pas clairement définie, pas davantage au demeurant que l'évolution du marché de l'immobilier et l'effectivité des mises en location de l'ensemble des appartements à une telle échéance ; qu'au demeurant, seuls les délais induits par le recours et l'instance doivent être pris en compte au titre du préjudice excessif induit par le recours ; qu'il apparaît ainsi qu'en tenant compte d'une livraison initialement prévue au 1^{er} décembre 2014, d'un coût moyen de 18,50 euros au m² pour un logement de 4 pièces et plus sur le secteur de Grilly, pour un projet de 744,30 m² de surface de plancher comprenant un logement de 4 pièces et 6 logements de 5 pièces de haut standing, en tenant compte des charges et coûts divers assumés par le propriétaire et des aléas que comporte normalement un chantier de cette ampleur ainsi que des éventuels retards à la mise en location effective des biens, il y a lieu de condamner les requérants à verser aux époux Z. la somme de 60 000 euros au titre de dommages et intérêts au regard des pertes de revenus locatifs imputables, de manière excessive, au dépôt du recours ;

37. Considérant, enfin, qu'il résulte de l'instruction que le préjudice moral ou d'angoisse allégué est davantage lié au contexte dans lequel le recours a été présenté, rappelé au point 30 du présent jugement, et trouve son origine dans des considérations étrangères à la seule introduction de l'instance ; qu'il n'y a pas lieu, par suite, d'accorder des dommages et intérêts aux époux Z. à ce titre ;

38. Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu de condamner M. et Mme R. et autres à verser à M. et Mme Z. la somme de 82 700 euros au titre de dommages et intérêts en application de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L.761-1 du code de justice administrative :

39. Considérant qu'il y a lieu, en application de ses dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. et Mme R. et autres le versement à M. et Mme Z. d'une somme de 1 000 euros, et le versement à la commune de Grilly d'une somme de 1 000 euros, au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens ;

40. Considérant que ces mêmes dispositions font obstacle à ce que soit mis à la charge de la commune de Grilly, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, le versement à M. et Mme R. et autres, d'une somme de 1 000 euros au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : Il est donné acte du désistement de la requête de Mme H.

Article 2 : La requête n° 1303301 présentée par M. et Mme R., par M. et Mme V., par M. B., par Mme M., par M. et Mme H., par Mme N., par M. D. G., par M. O. G. et par Mme S.G. est rejetée.

Article 3 : M. et Mme R. et autres verseront à M. et Mme Z. la somme de 82 700 euros au titre de dommages et intérêts en application de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme.

Article 4 : M. et Mme R. et autres verseront la somme de 1 000 euros à la commune de Grilly en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : M. et Mme R. et autres verseront la somme de 1 000 euros à M. et Mme Z. en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme R., à M. et Mme V., à M. B., à Mme M., à M. et Mme H., à Mme N. veuve G., à M. D.G., à M. O.G., à Mme S.G., à la commune de Grilly et à M. et Mme Z..

Délibéré après l'audience du 31 août 2015, à laquelle siégeaient :

Mme Schmerber, présidente,
Mme Boffy, premier conseiller,
Mme Burnichon, conseiller,

Lu en audience publique le 17 novembre 2015.

Le rapporteur,

La présidente,

I. Boffy

C. Schmerber

La greffière,

A. Noël

La République mande et ordonne au préfet de l'Ain en ce qui le concerne et à tous huissiers 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,
Une greffière,