

Table des matières

PC délivré au vu de renseignements erronés / fraude ?.....	1
Commune RNU POS caduc / projet de CUB opérationnel / compétence.....	2
Règlement PLU plus sévère que le PPRI.....	2
Projet couverture court de tennis / PPRI bleu foncé.....	3

PC délivré au vu de renseignements erronés / fraude ?

Question :

Un PC a été délivré le 06/09/2018 pour une maison d'habitation. Selon le dossier, l'accès à ce terrain se fait par un chemin communal. Le PC a été délivré avec une extension de réseau (article L. 322-15). Il s'avère, après vérification, que l'accès se fait par un terrain privé appartenant à la commune, servant de passage au terrain en question et également aux terrains situés au-delà. Le maire ne s'est rendu compte de cet état de fait que fin novembre 2018. Nous nous sommes entretenus avec le demandeur le 13 décembre 2018, lui expliquant les faits et lui proposant de déposer d'une part une DP division (car le terrain est issu d'une plus grande propriété, sans mention dans le PC), et d'autre part, un nouveau PC reflétant la réalité, avec une servitude de passage accordée par la commune. A l'issue de cette entrevue, le demandeur était d'accord avec notre proposition. Mais depuis, plus de nouvelles. Pourrais-tu me faire savoir si : Le fait que l'autorisation ait été délivrée sur de mauvaises bases, rend-il cette autorisation illégale ? Si oui, peut-on la retirer à tout moment ? Faut-il le cas échéant, faire une procédure contradictoire ?

Réponse :

Si le projet nécessite une servitude de passage et qu'elle n'est pas mentionnée sur le plan de masse, le PC est effectivement illégal (non respect de l'article [R. 431-9](#) du code de l'urbanisme)

Il peut être retiré pendant 3 mois (cf [L. 424-5](#) du code de l'urbanisme), donc délai expiré le 6 décembre 2018.

La seule possibilité de le retirer au-delà du délai de 3 mois précité serait de démontrer une fraude du pétitionnaire.

Or cela me semble difficile en l'espèce. En effet la fraude se caractérise par des manœuvres du pétitionnaire tendant à induire l'administration en erreur.

Ici le pétitionnaire a pu se tromper en toute bonne foi. La commune, si elle avait vérifié, aurait vu que le terrain n'est pas desservi par un chemin communal mais par un terrain privé (info facilement accessible).

A mon sens c'est une erreur, pas une fraude.

Commune RNU POS caduc / projet de CUb opérationnel / compétence

Le certificat d'urbanisme sera délivré par le maire au nom de la commune et non au nom de l'Etat.

En effet, à partir du moment où la commune a eu un POS ou un PLU, le maire reste compétent même si le document d'urbanisme est annulé ou caduc.

cf [L. 422-1 CU](#) : "Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif"

Les PC nécessiteront l'avis conforme du préfet. [Cf L. 422-5](#)

Règlement PLU plus sévère que le PPRI

Question :

Ma question porte sur la combinaison PLU/PPRI et plus particulièrement l'article 10 sur la hauteur des constructions et son point 10.3. En effet, l'article 10 est ainsi rédigé :

« 10-1 – Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder 2 avec une hauteur maximale de 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit. Tout niveau enterré ne dépassant pas plus de 1,40 mètres le niveau du sol n'est pas considéré comme niveau dans le calcul de la hauteur.

10.2 - Équipements d'infrastructures : les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3 - Dans la vallée de l'Ill, les pièces d'habitation seront situées en étage; les constructions pourront être rehaussées de 2m. Les sous-sols sont, dans ce cas, interdits. »

Comme le PLU date d'avant le PPRI, cette disposition a été rédigée pour permettre de protéger les personnes avant le PPRI. Aujourd'hui le PPRI fixe simplement une cote des plus hautes eaux et interdit les sous-sols. Mon projet est réalisé sur un vide sanitaire dont le plancher sera supérieur à la cote du PPRI (246,40) mais c'est un RDC avec pièce habitable puis au-dessus il y a un étage + toiture. Toutefois, j'ai demandé au constructeur de revoir son projet sur la base de l'article 10.3. Le constructeur fait valoir que le PPRI est respecté et que sortir un niveau complet 2,50 m pour ne l'utiliser que pour un garage ou autres pièces non dédiées à l'habitation viendra détonner par rapport à l'environnement existant qui n'est pas du tout comme ça. Je suis d'accord avec cette argumentation de dire que le PPRI est respecté et donc revenir sur ma position. Quel est ton avis ?

Réponse :

En principe, un article du règlement du PLU ne peut être écarté que s'il est illégal, ce qui n'est pas le cas ici. Il peut également faire l'objet de dérogations dans les cas prévus par les articles L. 152-3 et suivants du code de l'urbanisme, ce qui n'est pas le cas ici non plus.

Mais en pratique, il apparaît en l'espèce plus opportun d'écarter la règle du PLU que de l'appliquer !

Je t'invite à insérer dans l'arrêté de PC un considérant qui explique la situation.

Par exemple : "Considérant que l'article 10.3 du règlement du PLU, qui est antérieur à l'approbation du PPRI de l'III, peut être écarté car le projet est conforme au règlement du PPRI dans la mesure où il ne comporte pas de sous-sol et où la cote du rez-de-chaussée (xxx) est supérieure à la cote des plus hautes eaux (xxx) "

Projet couverture court de tennis / PPRI bleu foncé

La couverture d'un court de tennis en zone bleu foncé du PPRI n'est pas possible car non autorisée par le règlement du PPRI de l'III.

C'est une zone **inconstructible** dans laquelle certains ouvrages sont admis sous condition par l'article 2.1.2.2 mais le bâtiment projeté n'entre pas dans les exceptions prévues.

Le court de tennis est autorisé en tant qu'aire de jeux et de sport. Le matériel lié au court est autorisé également (filet, chaise d'arbitre ...).

Mais un bâtiment qui vient couvrir le court n'est pas du matériel d'accompagnement, il ne peut donc être admis dans cette zone.

La circonstance que le bâtiment soit démontable ou que les façades soient composées de rideaux relevables ne peut être prise en compte car non prévue par le règlement du PPRI. En tout état de cause, rien ne permet d'assurer que les rideaux seront bien relevés au moment de la crue. De plus, renseignement pris auprès de mon collègue du service technique, il apparaît que compte tenu de la topographie dans le secteur du terrain d'assiette du projet (TN à environ 243.2), la hauteur d'eau en crue centennale serait de l'ordre de 1 m.

Pour tous ces motifs, le projet ne peut être autorisé et aucune dérogation n'est possible.