

De: contact@afc.geometre-expert.fr
Envoyé: mercredi 11 décembre 2019 13:15
À: Célia GOVERNATORI
Cc: Linda MISSE
Objet: Révision PLU Saint-Paul de Vence - enquête publique - Demande de suppression de l'article DG1 6 des dispositions générales

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

M. Le Commissaire enquêteur,

Vu la délibération du 29/07/19 arrêtant la révision du PLU de la Commune,
Vu l'arrêté du 15/10/19 prescrivant l'enquête publique unique relative à la procédure de révision du PLU et au projet de périmètre des abords de monuments historiques,
Vu l'enquête publique dans le cadre de la révision du PLU qui se déroule du 18 novembre au 17 décembre 2019,

L'article DG1 6 des dispositions générales du règlement du PLU envisagé après révision pose problème pour les raisons évoquées ci-dessous.

Extrait des dispositions générales du règlement issu du projet de révisions du PLU :

ARTICLE DG1 6 – APPLICATION DES RÈGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU, excepté dans le secteur UV1. En conséquence, dans l'ensemble des zones excepté le secteur UV1, le respect des règles du PLU s'apprécie pour chaque lot issu de tout projet de construction, de toute opération d'aménagement ou de toute division foncière (permis d'aménager, division parcellaire, permis valant division, etc.) qui devront se conformer aux règles de chaque article du présent document d'urbanisme. En cas de lotissement ou de division, les règles s'appliquent donc également au lot déjà bâti. Ainsi, le lot détaché déjà construit devra également se conformer à l'ensemble des articles du PLU, comme tout autre lot détaché.

Certes l'article R151-21 CU en vigueur depuis le 1/1/2016 dispose que : « Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Première difficulté (figurant en jaune sur l'extrait ci-dessus) : **La décision d'opposition au 3^{ème} alinea de cette article R151-21 CU n'est pas motivé dans le rapport de présentation et doit donc être écartée.**

Seconde difficulté (figurant en jaune sur l'extrait ci-dessus): **la disposition visant à imposer que le reliquat bâti respecte les règles d'urbanisme est illégale** (CE. 2 août 2011, M. Cédric A, req. n° 334.287). Le fameux arrêt « Campero » n'est plus d'actualité depuis la loi SRU du 13/12/2000. En dehors de l'article L.123-1-11 CU aujourd'hui abrogé, aucune autre disposition du Code de l'urbanisme n'offrait la possibilité aux règlements locaux d'urbanisme d'édicter des prescriptions en tenant compte pour leur application de la circonstance que le terrain à construire soit issu du détachement préalable d'une unité foncière plus vaste.

Cette disposition est non seulement illégale, mais elle est absurde : si le bâtiment existant ne respecte pas la hauteur frontale réglementaire, on ne pourrait pas diviser ?

Par ailleurs, dans l'instruction des dossiers, cette disposition est inapplicable et invérifiable : une DP-lotissement ou un PA-lotissement peut porter une portion de l'unité foncière. Dès lors, pourquoi faire figurer des détails topographiques ou des informations relative à des éléments situés en dehors de l'assiette de la demande ? Qui vérifie que la reliquat bâti est conforme aux règles d'urbanisme ? L'instructeur ? Mais s'il n'a pas les informations pour vérifier, comment le peut-il ? Le pétitionnaire ? Mais l'interprétation parfois subjective des règles (sur la pleine terre par exemple) pourrait donner lieu à tous les abus par le contournement par la fraude de cette règle illégale... Ubuesque.

La totalité de l'article DG1 6 doit donc être supprimé.

Je comprends parfaitement ce qui motive la mairie à limiter la densification. Mais elle ne peut pas le faire sur des bases illégales.

Je vous remercie, M. Le Commissaire enquêteur, de rendre votre avis en tenant compte de cette demande.

Je souligne agir dans l'intérêt de la commune pour ne pas fragiliser son PLU, dans l'intérêt des administrés et le respect de leur droit, et dans l'intérêt d'une saine application du PLU de la Commune par les professionnel et le service instructeur.

Je vous remercie d'accuser réception du présent courriel.

Cordialement,
pC



Pascal CHARGELEGUE, Géomètre-Expert, Ingénieur diplômé de l'ESGT
Inscrit sur la liste des Experts près la Cour d'Appel d'Aix en Provence



Azur Foncier Conseil Sarl de Géomètre-Expert

60, Avenue de Verdun, 06800 CAGNES SUR MER

Tel : 04 93 20 91 76 - Fax : 04 92 02 08 33

contact@afc.geometre-expert.fr - <http://www.afc.geometre-expert.fr>