

Villa Blanche (Pornichet, 4 avenue de Damas) : Le Conseil d'Etat absout le Tribunal Administratif de Nantes

Le 7 décembre 2021, le Tribunal Administratif de Nantes (TA) avait jugé le permis de construire du projet de CISN Promotion, non conforme à l'article UB 9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'emprise au sol de la construction. En conséquence, le TA a annulé les permis de construire délivrés par la mairie, et l'a condamnée à verser 1500€ aux requérants, au titre des frais exposés (art.761-1). (<http://www.prosimar.org/communiqués.htm>)

Mais ce faisant, il donnait aussi 3 mois au promoteur pour obtenir de la mairie un permis de construire modificatif de régularisation, alors que les requérants avaient seulement 2 mois pour contester la nature du jugement, ce qu'ils ont fait auprès du Conseil d'Etat.

1°) ces permis devaient-ils être conformes à l'ancien PLU de Pornichet ou à l'actuel PLUi intercommunal de la CARENE ? Un certificat d'urbanisme opportuniste : une faute morale de l'adjoint au Maire !

Le lendemain de la clôture de l'enquête publique sur le PLUi (24/09/2019), la mairie a délivré un certificat d'urbanisme (CU) permettant ainsi de se référer au PLU sans appliquer les règles prévues par le PLUi : le TA de Nantes a considéré que cela n'était pas illégal...

Dans les observations particulières, le CU précise pourtant que la parcelle est classée en zonage UBa4 du PLUi, arrêté le 30/04/2019. Les PC ont été délivrés (20/05/2020 et 06/09/2021) après la validation du PLUi rendu exécutoire le 17/04/2020, sans que la Mairie n'utilise son droit d'opposer un sursis à statuer.

Autoriser l'application des règles du PLU et non celles du PLUi de la CARENE conduit à compromettre l'exécution de celui-ci, qui exige que « *les immeubles collectifs doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions ($d = H/2$), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres* » : une mesure de bon sens pour éviter les grands immeubles imposants, massifs, qui étouffent le caractère pavillonnaire et limitent les espaces verts et aérés entre les logements.

Dans ces conditions, le projet de CISN Promotion serait irréalisable.

En matière d'urbanisme, le maire de Pornichet agit par délégation du président de la CARENE. Pouvait-il cautionner une telle décision, étant Vice-Président de CARENE, dans le but de contourner ces nouvelles règles du PLUi... ?

Si ce n'est pas strictement illégal, c'est assurément une faute morale !

2°) Qui peut imaginer qu'on puisse déranger les tribunaux pour un détail de 1m², alors que l'oubli de la jurisprudence du Conseil d'Etat conduit à sous-estimer l'emprise au sol de 138m² (~600 m² au lieu de 462m²) ?

En se référant à l'article UB9 du PLU, les requérants reprochaient une erreur de droit dans l'absence de prise en compte, dans le calcul de l'emprise au sol, de la surface du niveau accessible de plain-pied, à savoir l'appartement et les garages situés au niveau rez-de-jardin, plain-pied du bâtiment projeté et surmonté des terrasses situées au rez-de-chaussée. (Voir figures page suivante)

Le Conseil d'Etat semble avoir éludé cette question de principe que les requérants ont formulée devant le tribunal, pourtant issue de sa propre jurisprudence.

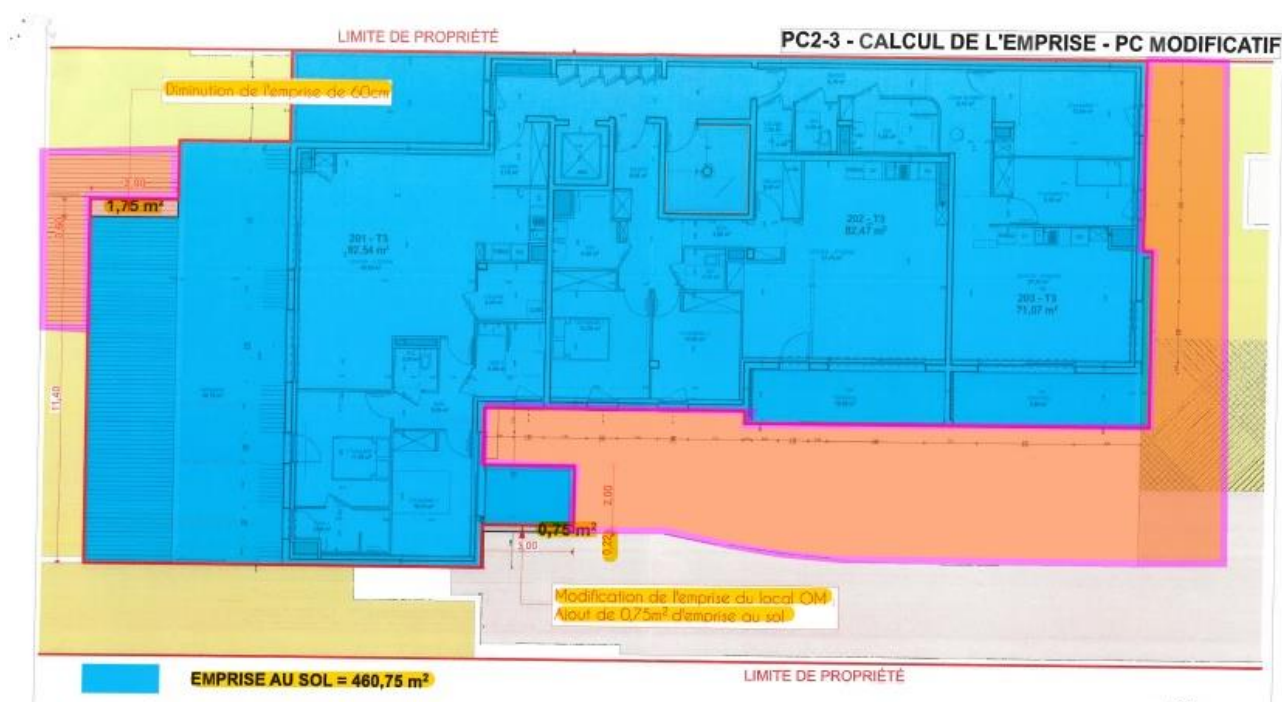
En n'admettant pas le pourvoi de PROSIMAR et autres voisins, le Conseil d'Etat évite de se prononcer sur le fond, ce qui renvoie à une nouvelle décision du TA de Nantes sur le dernier permis modificatif .

* * *

Voir PROSIMAR Actualités : <http://www.prosimar.org/activites.htm>



Villa Blanche : parcelle 0324 (document Géoportail) - - - - emprise du bâti du projet



En bleu la surface du Rez de Chaussée. En orange, la surface du rez-de-jardin non prise en compte