

Le 25 MARS 2019

Madame Annick DAMOUR
Présidente de l'association
« Vivre l'île 12 sur 12 »
BP 421
85330 Noirmoutier en l'île

RAR n° 1A 160 423 0687 1

DIRECTION CADRE DE VIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Référence : R0490/19 – FR/CC/VT

OBJET : Recours gracieux PC 85 163 18C0108

Madame la Présidente,

Je fais suite au recours que l'association « Vivre l'île 12 sur 12 » a déposé à l'encontre de l'arrêté accordant un permis de construire à Madame et Monsieur François PICOT pour des extensions de deux habitations existantes situées 32 allée de la Clère.

En premier lieu, sur la non conformité à l'article UCn7 du règlement du PLU :

L'autorisation de construire peut être accordée, si elle a pour but d'améliorer la conformité de la construction par rapport à la règle nouvelle. On ne saurait interdire à un propriétaire de vouloir adapter sa construction avec la règle d'urbanisme la plus récente.

A titre d'exemple, a été autorisé sur ce fondement :

- la modification de terrasses existantes qui a eu pour effet de diminuer l'emprise au sol des ouvrages, rendant ainsi l'ensemble plus conforme aux prescriptions en matière d'implantation (Cour d'appel administrative de Marseille, 1re ch., 16 juin 2015, n° 13MA02651) ;
- le remplacement d'une toiture en tuiles par une couverture en zinc d'une construction irrégulièrement implantée (Conseil d'Etat, 27 mai 1988, n° 79530) ;
- le remplacement d'une partie des combles par un balcon-terrasse et la surélévation de l'immeuble sur l'axe situé à l'alignement des autres immeubles. Ces travaux, qui ont pour effet, d'une part, de réduire le volume de l'immeuble irrégulièrement implanté et, d'autre part, de permettre un raccordement avec le bâtiment existant, rendent la construction existante plus conforme aux prescriptions du POS (Conseil d'Etat, 27 mai 1998, n° 163401).

Dans notre cas d'espèce, selon les informations fournies au dossier, la seconde unité d'habitation présente initialement un retrait inférieur à 90 centimètres vis à vis de la limite séparative avec la parcelle cadastrée n°AX 47.

L'article UCn7 du règlement du PLU actuel impose un retrait des constructions de 7 mètres vis à vis des limites séparatives.

Suite à la réalisation du projet, cette construction présenterait désormais un retrait de 4,15 mètres vis à vis de la limite séparative avec la parcelle cadastrée n°AX 47. Par conséquent, le présent projet participe à la réduction d'une non conformité initiale.

La circonstance qu'une construction existante, initialement conforme aux prescriptions d'urbanisme qui lui étaient opposables, méconnaît une ou plusieurs dispositions d'un PLU régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis s'il s'agit de travaux :

- soit destinés à rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues.
- soit étrangers aux dispositions méconnues (Conseil d'État, 27 mai 1988, Mme Sekler, n°79530).

En deuxième lieu : sur la non conformité à l'article UCn8 du règlement du PLU :

L'autorisation de construire peut être délivrée, si les travaux envisagés sont « étrangers » aux dispositions nouvellement instaurées, c'est-à-dire s'ils portent sur une thématique qui n'a pas été affectée par l'évolution de la réglementation d'urbanisme.

A titre d'exemple, a été retenue, par le juge, la qualification de travaux étrangers à la règle méconnue par la construction existante pour des travaux d'extension de logements existants qui n'ont pas pour effet d'en créer de nouveaux car ils doivent être regardés comme étrangers aux dispositions d'un PLU imposant un nombre minimal de places de stationnement par logement (Conseil d'État, 4 avr. 2018, n° 407445).

Étant en présence de 2 logements existants à la date d'approbation du PLU, la nouvelle règle issue de l'article 8 imposant que les constructions soient attenantes en secteur UCn ne fait en aucun cas obstacle à l'extension des logements existants.

En dernier lieu : sur l'erreur constatée dans les plans

Vous avez relevé, à juste titre, une discordance des distances réelles et celles figurant sur le plan, vis à vis des limites séparatives. Il n'en demeure pas moins que le projet devra être implanté à 7 m de la limite séparative. Il s'agit de données déclaratives comportant une erreur.

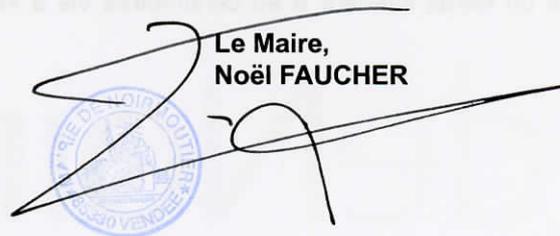
Nous allons demander au pétitionnaire de procéder au dépôt d'un permis de construire modificatif à des fins de régularisation.

En conclusion, pour l'ensemble de ces raisons, votre recours est donc rejeté.

Vous disposez d'un délai de deux mois, à compter de la notification de la présente, pour contester cette décision devant le tribunal administratif de Nantes.

Le service urbanisme se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de mes sentiments distingués.


Le Maire,
Noël FAUCHER

