

Jean-Louis Arnaud
Route de Murs
84220 Gordes

04 32 50 43 56

06 73 45 87 70

jlarnaud58@gmail.com



Mairie de Saillans
Monsieur le commissaire Enquêteur

1 place Maurice Faure
26340 Saillans

Gordes le 19 décembre 2019

Objet : communication de pièces complémentaires

Lettre recommandée avec demande d'accusé de réception N°1A16509383766

Monsieur,

Je vous remercie d'avoir bien voulu prendre en considération notre demande.

Nous vous prions de trouver en pièces jointes les quelques éléments demandés.

Restant à votre entière disposition,

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes meilleurs sentiments.

JL Arnaud

Handwritten signature of JL Arnaud in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

Liste des pièces jointes :

- Certificat d'Urbanisme : CUa 026 289 08 31001 du 26/02/2008
- Refus de PC 026 289 09 30005 du 15/05/2009
- Extrait du jugement du TA du 27/09/2012
- Nouveau refus de PC 026 289 09 30005 du 21/11/2012

Pochette, pour information :

- Mail confidentiel entre DDE et mairie

C17
Pièce jointe n° 1
2/11

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Saillans

CERTIFICAT d'URBANISME

Le maire de Saillans,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

situé à La Maladerie
26340 Saillans

cadastré B465,

présentée le 28 janvier 2008 par Monsieur ARNAUD Jean-Louis demeurant à La Maladerie, à Saillans (26340), et enregistrée par la mairie de Saillans sous le numéro **CUa 026 289 08 31001** ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan d'occupation des sols approuvé le 19/01/2001.

Zone(s) et coefficient(s) d'Occupation des Sols :

UD et NDr

Le terrain se situe dans une zone d'archéologie préventive.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Patrimoine culturel : Monuments historiques



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité. Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Effets du certificat d'urbanisme : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

C17
3/11

Commune de Saillans

date de dépôt : 27 mars 2009
demandeur : Monsieur ARNAUD Jean-Louis
pour : Construction Maison d'habitation
adresse terrain : lieu dit La Maladrerie, à
Saillans (26340)

ARRÊTÉ
refusant un permis de construire
au nom de la commune de Saillans



Le maire de Saillans,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 27 mars 2009 par Monsieur ARNAUD Jean-Louis demeurant Route des Murs, Gordes (84220);

Vu l'objet de la demande :

- pour Construction Maison d'habitation ;
- sur un terrain situé lieu dit La Maladrerie, à Saillans (26340) ;
- pour une surface hors-oeuvre nette créée de 127 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 février 2008 ;

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain situé à lieu dit La Maladrerie, à Saillans (26340), en la réalisation d'une maison individuelle sur un terrain d'une superficie de 1 265 m² ;
Considérant que le projet consiste en la réalisation d'une construction de 127 m² de surface hors oeuvre nette;

Considérant que le terrain support de la construction est situé en zone N du plan local d'urbanisme de la commune où les constructions à usage d'habitation sont interdites.

Considérant que le projet n'est pas conforme aux prescriptions de l'article N1 du règlement du PLU, et qu'en conséquence le permis de construire ne peut pas être accordé

ARRÊTÉ

Article 1

Le permis de construire est REFUSE.

Fait, le 15 mai 2009

Le maire,

Pour le Maire et par délégation
Le 2^{ème} Adjoint
Jean-François PECCOUD



DECIDE :

Article 1er : L'arrêté du maire de Saillans en date du 15 mai 2009 est annulé.

Article 2 : Il est enjoint au maire de Saillans de réexaminer la demande de permis de construire formulée par M. et Mme ARNAUD dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3: Le présent jugement sera notifié à M. et Mme Jean-Louis ARNAUD et à la commune de Saillans.

Délibéré après l'audience du 13 septembre 2012, à laquelle siégeaient :

M. Dufour, président,
Mme Séna, premier conseiller,
Mme Madé, conseiller,

Lu en audience publique le 27 septembre 2012.

Le rapporteur,

Le président,

D. SENA

P. DUFOUR

Le greffier,

C. JASSERAND

La République mande et ordonne au préfet de la Drôme 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"
Le Greffier :


C. JASSERAND



C17
5/11

Commune de Saillans

date de dépôt : 27 mars 2009
demandeur : Monsieur ARNAUD Jean-Louis
pour : Construction d'une habitation
adresse terrain : lieu-dit La Maladrerie, à
Saillans (26340)

ARRÊTÉ
refusant un permis de construire
au nom de la commune de Saillans

Le maire de Saillans,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 27 mars 2009 par Monsieur ARNAUD Jean-Louis demeurant Route des Murs, Gordes (84220);

Vu l'objet de la demande :

- pour Construction d'une habitation ;
- sur un terrain situé lieu-dit La Maladrerie, à Saillans (26340) ;
- pour une surface hors-oeuvre nette créée de 127 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 février 2008 ;

Vu le jugement n°903275 rendu par le Tribunal Administratif de Grenoble ;

Vu l'avis de Syndicat Départemental d'Energie de la Drôme ;

Vu l'avis défavorable du Directeur Départemental des Territoires;

Considérant le projet de réalisation d'une habitation sur un terrain de 1265m² situé lieu dit La Maladrerie à Saillans (parcelles B465 et B466);

Considérant que le terrain est situé en bordure immédiate de la Drôme et considérant qu'il est nécessaire de tenir compte des risques d'érosion générés par la rivière en période de crue (érosion générée par des vitesses de courant importantes);

Considérant que l'écoulement se faisant d'abord en rive droite, il est constaté en amont que la rivière a déjà érodé une partie des terrains amont entre la VC de Tourtoyron et la Drôme (notamment les parcelles 458-459-463-464);

Considérant que les parcelles B465 et B466 situées en continuité des terrains érodés sont également exposées à ce risque d'érosion et qu'en conséquence le projet qui entraîne une augmentation de l'exposition aux risques des biens et des personnes est susceptible de porter atteinte à la sécurité publique (Article R111.21 du Code de l'Urbanisme).


ARRÊTÉ

Article 1

Le permis de construire est REFUSE.

Le

Le maire,


Le Maire
François PEGON

Corinne et Jean-Louis ARNAUD
Route de Murs
Moulin Raspail
84220 GORDES

Monsieur le Maire
Mairie de Saillans
26340 Saillans

Gordes le 18 décembre 2012

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : Dossier PC 026 289 09 3005 Suite à Arrêté du 21/11/12

Monsieur le Maire,

Le tribunal administratif, dans sa grande sagesse a annulé votre Arrêté de refus de permis de construire en date du 15 mai 2009.

Avant même que je réitère ma demande de permis de construire, vous m'adressez un nouveau refus, pour le moins illégal.

« En effet, le pétitionnaire doit confirmer à la commune qu'il entend confirmer sa demande à la commune. En application des dispositions de l'article L600-2 du Code de l'urbanisme, la demande confirmée par le pétitionnaire ne peut faire l'objet d'un nouveau refus ou être assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanismes intervenues postérieurement à la date d'intervention de la décision annulée, si cette annulation est devenue définitive et que la confirmation de la demande est effectuée dans les six mois suivant la notification de l'annulation à son attention.

A toutes fin utiles, je vous rappelle qu'il s'agit très probablement d'une erreur de transcription de la limite entre le POS et le PLU. Cette limite ne joue que sur quelques mètres de la parcelle 465, sans mettre en cause la partie non constructible portée sur le POS. L'étude de sol en ma possession confirme les dispositions du POS et infirme votre décision de refus. Il est à noter que, le tribunal administratif a statué sans avoir eu connaissance de cette étude

De plus, votre décision prématurée n'est en rien motivée, pas plus qu'elle ne l'était avant.

Au cas particulier, cette dernière décision révèle un point extrêmement grave. Il ne s'agit pas d'un refus motivé, mais d'un refus de personne.

Je vous rappelle que vous avez demandé par écrit explicitement au service instructeur : « comment vous pouviez faire pour me refuser le permis, puisque vous n'aviez aucun argument fondé à avancer. »

A cette date, vous veniez de prendre vos fonctions depuis quelques mois, il est vrai sans le soutien financier que vous aviez sollicité auprès de ma société.

Bien évidemment, je ne puis un seul instant imaginer que votre obstination a refusé ce permis est une quelconque relation avec un refus d'aide financière.

Un refus au nom de la sécurité arguez-vous.

- Vous n'avez réalisé aucun travail de prévention « d'érosion » sur les parcelles soutenant le transformateur électriques (P463/464), donc pas de risques ? Par ailleurs, vous avez fait réaliser d'autre travaux d'enrochement peut-être plus intéressants et peut-être avec des risques reconnus.
- Des extensions de maison ont eu lieu sur des parcelles en amont.
- Un lotissement appartenant à la Mairie est en vente, alors même que des fouilles ont eu lieu et que donc le terrain est instable, au moins pendant quelques années.



Corinne et Jean-Louis ARNAUD
Route de Murs
Moulin Raspail
84220 GORDES

- Vous m'avez contraint, sur les conseils judicieux des services instructeur à réaliser une étude de sol et d'érosion. Les conclusions de cette étude préconisent, un enrochement éventuel, enrochement en partie existant.
- Le risque d'inondation n'existe absolument pas et le risque d'érosion est certes existant mais en rien dangereux pour la sécurité des biens et des personnes. L'étude en atteste sans équivoque (chiffre de résistance à l'appui).

Avant de m'adresser un nouveau refus de permis de construire, vous voudrez bien motiver votre réponse par une étude de sol et d'érosion et non par le fait du Prince.

Il serait fort regrettable de faire part de nos divergences aux autorités compétentes.

Par la présente je renouvelle ma demande initiale de permis de construire.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, mes salutations.

JL ARNAUD



C17 6/11

Olivier Garnier

De : "Olivier Garnier" <secretaire.general.saillans@wanadoo.fr>
À : <bernard.leguide@developpement-durable.gouv.fr>
Cc : "Muriel Martin" <muriel.martin26@wanadoo.fr>
Envoyé : mercredi 24 juin 2009 15:51
Objet : Fw: Conseil - R 111-2 code de l'urbanisme

Bonjour,

Je me permets de revenir auprès de vous concernant l'affaire rappelée dans le mail ci-dessous.

Nous allons répondre au recours gracieux du pétitionnaire transmis récemment.

3 hypothèses de réponse sont envisagées pour lesquelles je souhaiterais disposer de votre conseil juridique.

Pour mémoire, la commune a refusé illégalement une construction se fondant sur le PLU alors que le pétitionnaire disposait d'un CUA encore valable et déposé sous l'empire de l'ancien POS. C'est donc une erreur de droit.

1/ la commune retire son refus de permis de construire (notifié mi mai, nous sommes dans le délai de 3 mois du retrait fixé par le code de l'urbanisme) et prend un nouvel arrêté de refus fondé cette fois sur l'article R 111-2. Ce nouvel arrêté est-il juridiquement fragile du fait qu'il se fonde sur un motif (R111-2) non évoqué lors du premier refus ?

2/ la commune ne donne pas suite à la demande de l'intéressé. Ce dernier dépose un recours contentieux et obtient l'annulation du permis de construire. Quels sont les effets de cette annulation ?

- a) Le pétitionnaire peut redéposer une demande de permis de construire mais sous l'empire du nouveau PLU (donnera lieu à un refus puisque le PLU ne permet plus de telles constructions sur cette parcelle)
- b) le pétitionnaire conserve la possibilité de déposer un permis sous l'empire de l'ancien POS c'est à dire les droits qu'il avait lors de sa première demande ? (en pareil cas la commune envisage de prendre un nouvel arrêté de refus fondé sur R 111-2).
- c) le pétitionnaire bénéficie d'un permis tacite sur le fondement de l'ancien POS.

Merci par avance de vos précieux conseils.

Cordialement,

Olivier Garnier.
Secrétaire général.
Mairie de Saillans.
Tél 04 75 21 07 95.

----- Original Message -----
From: <muriel.martin26@wanadoo.fr>

Pierre Joigne 9

To: <emmanuel.princic@developpement-durable.gouv.fr>;
<jean-max.defres@developpement-durable.gouv.fr>;
<bernard.leguide@developpement-durable.gouv.fr>; "Olivier Garnier"
<secretaire.general.saillans@wanadoo.fr>
Sent: Thursday, June 04, 2009 5:19 PM
Subject: Conseil - R 111-2 code de l'urbanisme

>
> Bonjour,
>
> Sur les conseils de Jean-Max Defres (équipement Crest), je me permets de
> solliciter votre conseil sur une demande de permis de construire d'un
> particulier en bord de Drôme sur la commune de Saillans.
>
> Cette personne bénéficie d'un certificat d'urbanisme d'information obtenu
> début 2008 qui lui ouvre droit au bénéfice des dispositions de l'ancien
> POS jusque fin août 2009.
>
> L'ancien POS lui permet de construire sur une zone classée pour partie en
> UD (constructible) et en ND (non constructible). La superficie du terrain
> sur lequel il souhaite construire est suffisante pour cela.
>
> Or, le nouveau PLU a modifié le statut de sa parcelle pour la classer en
> non constructible du fait du risque d'érosion des berges en cas de crue de
> la Drôme (avis du service risque de la DDE).
>
> La commune envisage d'invoquer l'art. R111-2 du code de l'urbanisme pour
> fonder un refus de permis de construire considérant, indépendamment des
> dispositions figurant au sein du POS ou du PLU, qu'il existe un risque
> pour la construction du fait d'une possible érosion des berges.
>
> Avant de prendre une décision, considérant que le demandeur a une forte
> probabilité d'exercer un recours contentieux contre un refus de
> construire, je sollicite votre conseil sur
> 1/ l'importance du risque au regard de l'article R111-2
> 2/ la validité d'un arrêté de refus de construire R111-2 pris sur le seul
> fondement de l'avis de la DDE concernant le risque d'érosion des berges
> (qui a justifié d'ailleurs le changement de zonage lors de l'élaboration
> du PLU pour rendre la totalité de la parcelle non constructible).
>
> Vous remerciant par avance de vos conseils,
>
> Cordialement,
>
> --
> Muriel MARTIN
>
>
> Mairie de Saillans
>
> Tel : 04.75.21.51.52 / 04.75.21.07.94
> Fax : 04.75.21.57.66
>
> muriel.martin26@wanadoo.fr

bonjour,

PJ 10

C17 7/11

Pour la cellule risques de la DDE : La carte de zonage du PLU ne fait mention que des zones inondées en période de crue centennale de la Drôme. Dans ce cas, les parties basses de ces 2 parcelles sont inondées sans toutefois atteindre le haut du talus des parcelles 465 et 466 (la cote d'eau en crue centennale est estimée à 254.75 mNGF). En revanche, il faut tenir compte des risques d'érosion que génère la Drôme en période de crue (érosion générée par des vitesses de courant importantes). **L'écoulement se fait d'abord en rive droite, et on peut constater en amont que la rivière a déjà érodé une partie des terrains amont entre la VC de Tourtoyron et la Drôme (notamment les parcelles 458-459-463-464).** Ce phénomène risque très probablement de se poursuivre et affecter les parcelles 465 et 466. Par conséquent,

- Pour se prémunir contre les conséquences d'une telle érosion, le classement en zone N de la parcelle 465 semble devoir être maintenu. Il permet de ne pas générer de vulnérabilité sur ce terrain non urbanisé.
- Sur le reste de la parcelle 465 (en zone U), les mêmes arguments justifieront de refuser la réalisation d'une nouvelle habitation, qui ne pourrait être implantée avec un recul suffisant par rapport à la Drôme pour se prémunir contre le risque d'érosion.

Ces éléments justifient me semble-t-il l'application de l'article R.111-2.

Je pense qu'avant de remettre en cause cette analyse, le pétitionnaire ne peut s'affranchir de la réalisation d'une étude géotechnique qui analyse en plus la stabilité du talus et le risque d'érosion généré par la Drôme.

Cordialement,
Emmanuel Princic
Service Aménagement et Risques
Cellule Risques
04 75 79 74 83

Le 04/06/2009 17:19, > muriel.martin26@wanadoo.fr (par Internet) a écrit :

Bonjour,

Sur les conseils de Jean-Max Defres (équipement Crest), je me permets de solliciter votre conseil sur une demande de permis de construire d'un particulier en bord de Drôme sur la commune de Saillans.

Cette personne bénéficie d'un certificat d'urbanisme d'information obtenu début 2008 qui lui ouvre droit au bénéfice des dispositions de l'ancien POS jusque fin août 2009.

L'ancien POS lui permet de construire sur une zone classée pour partie en UD (constructible) et en ND (non constructible). La superficie du terrain sur lequel il souhaite construire est suffisante pour cela.

Or, le nouveau PLU a modifié le statut de sa parcelle pour la classer en non constructible du fait du risque d'érosion des berges en cas de crue de la Drôme (avis du service risque de la DDE).

La commune envisage d'invoquer l'art. R111-2 du code de l'urbanisme pour fonder un refus de permis de construire considérant, indépendamment des dispositions figurant au sein du POS ou du PLU, qu'il existe un risque pour la construction du fait d'une possible érosion des berges.

C17 8/11

Sujet : Conseil - R 111-2 code de l'urbanisme

De : "muriel.martin26@wanadoo.fr" <muriel.martin26@wanadoo.fr>

Date : Thu, 04 Jun 2009 17:19:48 +0200

Pour : emmanuel.princic@developpement-durable.gouv.fr,
jean-max.defres@developpement-durable.gouv.fr, bernard.leguide@developpement-durable.gouv.fr,
Olivier Garnier <secretaire.general.saillans@wanadoo.fr>

X-Mozilla-Status: 0001

X-Mozilla-Status2: 00800000

ID du message : <4A27E614.3020703@wanadoo.fr>

Agent utilisateur: Thunderbird 2.0.0.21 (Windows/20090302)

Version de MIME: 1.0

Content-Type: text/plain; charset=ISO-8859-1; format=flowed

Content-Transfer-Encoding: 8bit

Bonjour,

Sur les conseils de Jean-Max Defrès (équipement Crest), je me permets de solliciter votre conseil sur une demande de permis de construire d'un particulier en bord de Drôme sur la commune de Saillans.

Cette personne bénéficie d'un certificat d'urbanisme d'information obtenu début 2008 qui lui ouvre droit au bénéfice des dispositions de l'ancien POS jusque fin août 2009.

L'ancien POS lui permet de construire sur une zone classée pour partie en UD (constructible) et en ND (non constructible). La superficie du terrain sur lequel il souhaite construire est suffisante pour cela.

Or, le nouveau PLU a modifié le statut de sa parcelle pour la classer en non constructible du fait du risque d'érosion des berges en cas de crue de la Drôme (avis du service risque de la DDE).

La commune envisage d'invoquer l'art. R111-2 du code de l'urbanisme pour fonder un refus de permis de construire considérant, indépendamment des dispositions figurant au sein du POS ou du PLU, qu'il existe un risque pour la construction du fait d'une possible érosion des berges.

Avant de prendre une décision, considérant que le demandeur a une forte probabilité d'exercer un recours contentieux contre un refus de construire, je sollicite votre conseil sur

1/ l'importance du risque au regard de l'article R111-2
2/ la validité d'un arrêté de refus de construire R111-2 pris sur le seul fondement de l'avis de la DDE concernant le risque d'érosion des berges (qui a justifié d'ailleurs le changement de zonage lors de l'élaboration du PLU pour rendre la totalité de la parcelle non constructible).

Vous remerciant par avance de vos conseils,

Cordialement,

--
Muriel MARTIN

Mairie de Saillans

Tel : 04.75.21.51.52 / 04.75.21.07.94
Fax : 04.75.21.57.66

muriel.martin26@wanadoo.fr

C 17 9/11

Olivier Garnier

De : "LEGUIDE Bernard - DDE 26/SG/CAJ" <Bernard.Leguide@developpement-durable.gouv.fr>
À : "Olivier Garnier" <secretaire.general.saillans@wanadoo.fr>; "DEFRES Jean-Max - DDE 26/Subdivision de DIE" <Jean-Max.Defres@developpement-durable.gouv.fr>
Envoyé : mardi 7 juillet 2009 09:47
Objet : Re: Fw: Conseil - R 111-2 code de l'urbanisme

Bonjour,
 Vous voudrez bien trouver ci-dessous mes observations en réponse à vos questions.

1. La commune peut retirer un refus de permis illégal sans condition de délai (l'article L 424-5 du code de l'urbanisme ne concerne que les permis accordés).
2. la commune pourrait alors reprendre une décision de refus au vu de la demande initiale de permis en se fondant sur l'article R 111-2 et le risque encouru, sans avoir à tenir compte du certificat d'urbanisme même en cours de validité : dès lors qu'elles ont pour objet la préservation de la sécurité et de la salubrité, les règles d'urbanisme (donc le R 111-2) s'appliquent sans que le pétitionnaire puisse opposer le droit à l'application de la réglementation antérieure plus favorable (article L 410-1 b) 2e alinéa).
3. Compte tenu de la procédure décrite, il ne semble pas que le pétitionnaire bénéficie d'un permis tacite.
4. Si l'intéressé forme un recours contentieux et que le tribunal annule le refus de permis qui lui a été opposé, la commune devrait reprendre l'instruction de sa demande initiale sur le fondement des règles en vigueur lorsque le refus a été pris (article L 600-2).

Le 02/07/2009 17:51, > Olivier Garnier (par Internet) a écrit :

- > Bonjour,
- >
- > Nous sommes relancés par le pétitionnaire qui souhaite déposer un
- > recours contentieux.
- >
- > Je vous remercie par avance de votre conseil dès que possible. Vous
- > pouvez en faire part par retour de mail aux deux adresses ci-dessous, ou
- > par téléphone à moi même (04 75 21 07 95) ou Muriel Martin (04 75 21 07
- > 94).
- >
- > Bien cordialement,
- >
- > Olivier Garnier.
- > Secrétaire général.
- > Mairie de Saillans.
- >
- > ----- Original Message ----- From: "Olivier Garnier"
- > <secretaire.general.saillans@wanadoo.fr>
- > To: <bernard.leguide@developpement-durable.gouv.fr>
- > Cc: "Muriel Martin" <muriel.martin26@wanadoo.fr>
- > Sent: Wednesday, June 24, 2009 3:51 PM
- > Subject: Fw: Conseil - R 111-2 code de l'urbanisme
- >
- >

Note sur le refus de permis de construire à M. et Mme Jean-Louis ARNAUD notifié mi mai 2009.

PJ : mails de la DDE (services juridique et risque)

M. et Mme Jean Louis ARNAUD contestent le refus de permis de construire qui leur a été notifié en mai 2009.

Leur position est fondée sur un certificat d'urbanisme leur ayant été accordé en février 2008 et encore valable, qui précisait que leur parcelle de terrain se situait en partie en zone UD (constructible) et en partie en zone Nd (non constructible). Ce certificat est toujours valable. Il ouvre droit au bénéfice du POS pendant 18 mois (soit mi août 2009).

Le fait qu'il y ait un risque pour la sécurité publique (érosion des berges), attesté par le reclassement de la parcelle au titre du nouveau PLU en zone naturelle, aurait dû être mentionné dans l'arrêté de refus de permis.

Dans ces conditions, 2 options :

1/ répondre en justifiant le refus par le risque :

Si le demandeur attaque le refus initial, il a des chances d'obtenir son annulation

* en tant qu'insuffisamment fondé si l'on considère que le fondement du refus est le risque,
* pour erreur de droit : le refus se fonde en effet sur le PLU alors qu'il aurait dû se fonder sur le POS jusqu'à mi août 2009. C'est donc une erreur de droit. L'article L424-5 prévoit un délai de 3 mois pour retirer un permis de construire mais cet article est inapplicable en l'espèce compte tenu qu'il s'agit d'un refus. La commune peut donc retirer un refus de permis illégal sans condition de délai.

Toutefois, si annulation

* compte tenu de la procédure décrite, il ne semble pas que le pétitionnaire bénéficie d'un permis tacite

* Si l'intéressé forme un recours contentieux et que le tribunal annule le refus de permis qui lui a été opposé, la commune devrait reprendre l'instruction de sa demande initiale sur le fondement des règles en vigueur lorsque le refus a été pris (article L 600-2). La commune pourrait alors reprendre une décision de refus au vu de la demande initiale de permis en se fondant sur l'article R 111-2 et le risque encouru, sans avoir à tenir compte du certificat d'urbanisme même en cours de validité : dès lors qu'elles ont pour objet la préservation de la sécurité et de la salubrité, les règles d'urbanisme (donc le R 111-2) s'appliquent sans que le pétitionnaire puisse opposer le droit à l'application de la réglementation antérieure plus favorable (article L 410-1 b) 2e alinéa)

2/ la commune retire son refus de permis de construire (notifié mi mai, nous sommes dans le délai de 3 mois du retrait fixé par le code de l'urbanisme) et prend un nouvel arrêté de refus fondé cette fois sur l'article R 111-2.

Cela a le mérite de la clarté de la position communale dès le départ. Le risque juridique sur le nouvel arrêté est très faible dès lors qu'il est suffisamment fondé dans ses considérants.

OG

C17 11/11

Sujet : Re: Envoi avec les pieces jointes
 De : "DEFRES Jean-Max - DDE 26/Subdivision de DIE" <Jean-Max.Defres@developpement-durable.gouv.fr>
 Date : Tue, 26 May 2009 15:18:25 +0200
 Pour : "muriel.martin26@wanadoo.fr" <muriel.martin26@wanadoo.fr>
 X-Account-Key: account2
 X-UIDL: 1165040709.6647
 X-Mozilla-Status: 0013
 X-Mozilla-Status2: 00000000
 Return-Path: <Jean-Max.Defres@developpement-durable.gouv.fr>
 Received: from mwinf2013.orange.fr (mwinf2013.orange.fr) by mwinb0t06 (SMTP Server) with LMTP; Tue, 26 May 2009 15:29:33 +0200
 X-Sieve: Server Sieve 2.2
 X-Bcc: muriel.martin26@wanadoo.fr
 Received: from me-wanadoo.net (localhost [127.0.0.1]) by mwinf2013.orange.fr (SMTP Server) with ESMTP id 403732001A28 for <wfr400009c46dfa070d8983b76e@ba>
 Received: from relnetnet-03.equipement.gouv.fr (relnetnet-03.equipement.gouv.fr [212.30.122.138]) by mwinf2013.orange.fr (SMTP Server) with ESMTP id 4D78020082
 X-ME-UUID: 20090526131913317.4D780200828F@mwinf2013.orange.fr
 X-Virus-Scanned: Scan at equipement.gouv.fr
 X-decod-Pamela: v0.4.20; le 26/05/2009 15:19:13; + mdf=0; lda=1; ea=1; eab=1; fdv=0; + from original: DEFRES Jean-Max - DDE 26/Subdivision de CREST <Jean-Ma:
 ID du message : <4A1BEC21.4060304@developpement-durable.gouv.fr>
 Organisation : DDE 26/Subdivision de CREST
 Version de MIME: 1.0
 Références : <4A1BC0BA.6080800@wanadoo.fr>
 In-Reply-To: <4A1BC0BA.6080800@wanadoo.fr>
 Content-Type: text/plain; charset=ISO-8859-1; format=flowed
 Content-Transfer-Encoding: 8bit
 X-me-spamlevel: not-spam
 X-me-spamrating: 30.400000
 X-me-spamcause: OK,
 (-240)(0000)gggruggvucfvthrhhoucdtuddrvekvdrrfeejuccetggdotefuucfrhrhohfihllhgvmeucioffgnecuegrihhlohthumucefiddtncusghonhhjohhurhculddqvdhmdentghorl

Bonjour
 Ayant repris la suite de Sophie, je ne connaissais pas l'existence de ce CU
 Il s'agit d'un CUa dit de simple information qui ne crée pas de droit ni d'autorisation de construire. Il se borne à définir la règle applicable et la valide pour 18 mois en cas de changement. C'est écrit à la fin du CU au paragraphe "effets du certificat d'urbanisme".
 Le CU indique qu'il y a 2 zones UD et NDR. Seule la zone UD est constructible. Si la maison est en UD et que la surface de terrain y est suffisante, alors effectivement on pourra reprendre le PC.

En ce qui concerne le choix de changement en N au PLU il ne s'agit pas comme le prétend Monsieur ARNAUD du " fait du prince".
 Ce n'est pas parce que le terrain est desservi par tous les réseaux qu'il doit être constructible. Un grand nombre de règles d'urbanisme peuvent contrarier cette affirmation totalement fausse. Il en est une justement, qui a dû orienter le choix, qui est celle du risque d'érosion par la rivière. Le service Risque de la DDE m'a alerté sur ce dossier et craint pour la stabilité des berges à cet endroit.
 Pour l'instant, sauf si la maison est située dans l'ancienne zone UD et dispose de la surface de terrain nécessaire fixée par l'article UD5, il n'y a rien d'illégal dans cette affaire.
 cordialement
 j-max defres

Le 26/05/2009 12:13, > muriel.martin26@wanadoo.fr (par Internet) a écrit :

Bonjour,
 Veuillez trouver en pièce jointe copie du courrier que nous adresse Monsieur ARNAUD Jean Louis suite au refus de son permis de construire. Effectivement, en février 2008 il y a un certificat d'urbanisme de délivré d'une validité de 18 mois. Quel doit être notre position dans un tel cas ?
 Autre question, pour des changements d'enseignes au bureau de poste qu'elle est la procédure exacte, en copie vous trouverez aussi le courrier de la poste.
 Merci d'avance,
 Bien cordialement,
 Muriel MARTIN.

1) La maison est située sur un parcelle cadastrée 2 zones
 2) Si le terrain est en UD
 et divisé entre 2 zones -
 Quelle est la règle ?
 Quelle est la zone applicable ?
 Une zone l'emporte t'elle sur l'autre (ou sur laquelle) ou faut il joindre la limite physique et non cadastrale
 par suite quelle est la superficie prise en compte pour l'autorisation de construire ?

Demande legende -> Risque
 Emmanuel princic -> Risque
 RMA & cc. 3
 M. le greffe remplit
 ce qu'il faut DE
 construire