

CARTE BLANCHE A L'URBANISME

CISN* - Villa Blanche : cousu de fil blanc

Scandalisés par la décision du Tribunal Administratif, les riverains, accompagnés par PROSIMAR, n'ont pas obtenu l'annulation du permis de construire initial, puis modificatif n°044 132 20 T1047 M02 (Pornichet, 4 avenue de Damas), malgré une non-conformité notoire avec le PLU intercommunal !

Le lendemain de la clôture de l'enquête publique sur le PLUi (24/09/2019), la mairie a délivré un certificat d'urbanisme (CU) opportun permettant ainsi de se référer au PLU sans appliquer les règles prévues par le PLUi : cela permet au promoteur de proposer un projet de démolition d'une villa récemment rénovée et de construire un collectif de 10 logements (donc sans logement social) sans la moindre attention à la situation des voisins. **Un tel projet en limite séparative est explicitement interdit par le règlement du PLUi (UBa4, §3.1.3.1), pour des raisons évidentes de clarté et d'espace dans un quartier à dominante pavillonnaire et dans le « périmètre proche du rivage ».**

Si cette faculté d'exception (CU) n'est pas jugée illégale, c'est une faute de la mairie de Pornichet, dont le maire dispose d'une délégation du Président de la CARENE pour la gestion de l'urbanisme, compétence de l'intercommunalité...

Une emprise au sol de 461 m² ou bien de plus de 600m² ?

Qui peut imaginer que les voisins dérangeront le Tribunal pour une erreur de moins de 0,3 % ?
(un mètre carré sur une emprise autorisée de 50% sur un terrain de 924m²).

Le Tribunal affirme que « *les parkings semi-enterrés ne sont pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol* » en faisant référence à la règle UB9 du PLU de Pornichet, qui ne mentionne en rien ce cas. Par contre, la jurisprudence indique (CE 03.06.2020) : « *c'est sans erreur de droit et sans contradiction de motifs que la cour a considéré que, bien que partiellement enterrée compte tenu de la pente du terrain naturel, la surface du niveau 0 accessible de plain-pied devait également être prise en compte dans la détermination de l'emprise au sol du projet.* », en parfait accord avec l'article R 420-1 du code de l'urbanisme.

Dans le projet Villa Blanche du CISN, le Rez-de-Jardin est un niveau qui comprend des parkings sous le niveau de l'avenue de Damas, et un **appartement avec accès de plain-pied au jardin** côté rivage. La projection verticale de ce niveau a une surface de plus de 600m².

Cette stricte approche de l'emprise au sol est confirmée dans le PLUi par l'introduction du Coefficient de Biotope par Surface. Ce CBS limite la pratique des promoteurs d'immeubles à utiliser le sous-sol pour des garages qui dépassent largement l'emprise du Rez-de-Chaussée, en recouvrant ces débords d'une faible couche de gazon sans possibilité de plantation d'arbres, empêchant (cf p.30 du règlement PLUi):

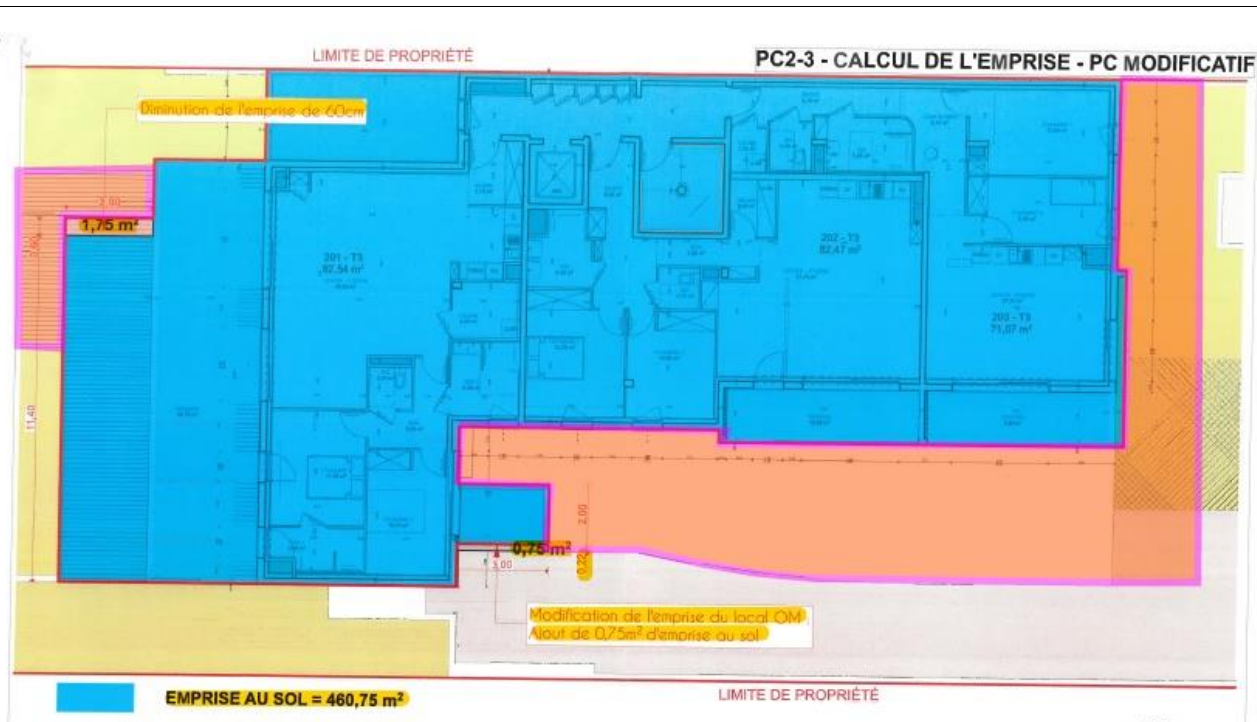
- la lutte contre l'érosion de la biodiversité locale,
- la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain,
- la limitation du ruissellement des eaux de pluie.

En justifiant, sans explication convaincante, par des arguties* juridiques formelles des décisions, « oubliant » au fond la réalité de bon sens des situations, la Justice perd la confiance des citoyens et donne un signal clair aux promoteurs et aux édiles qu'ils ont, en pratique, Carte Blanche !

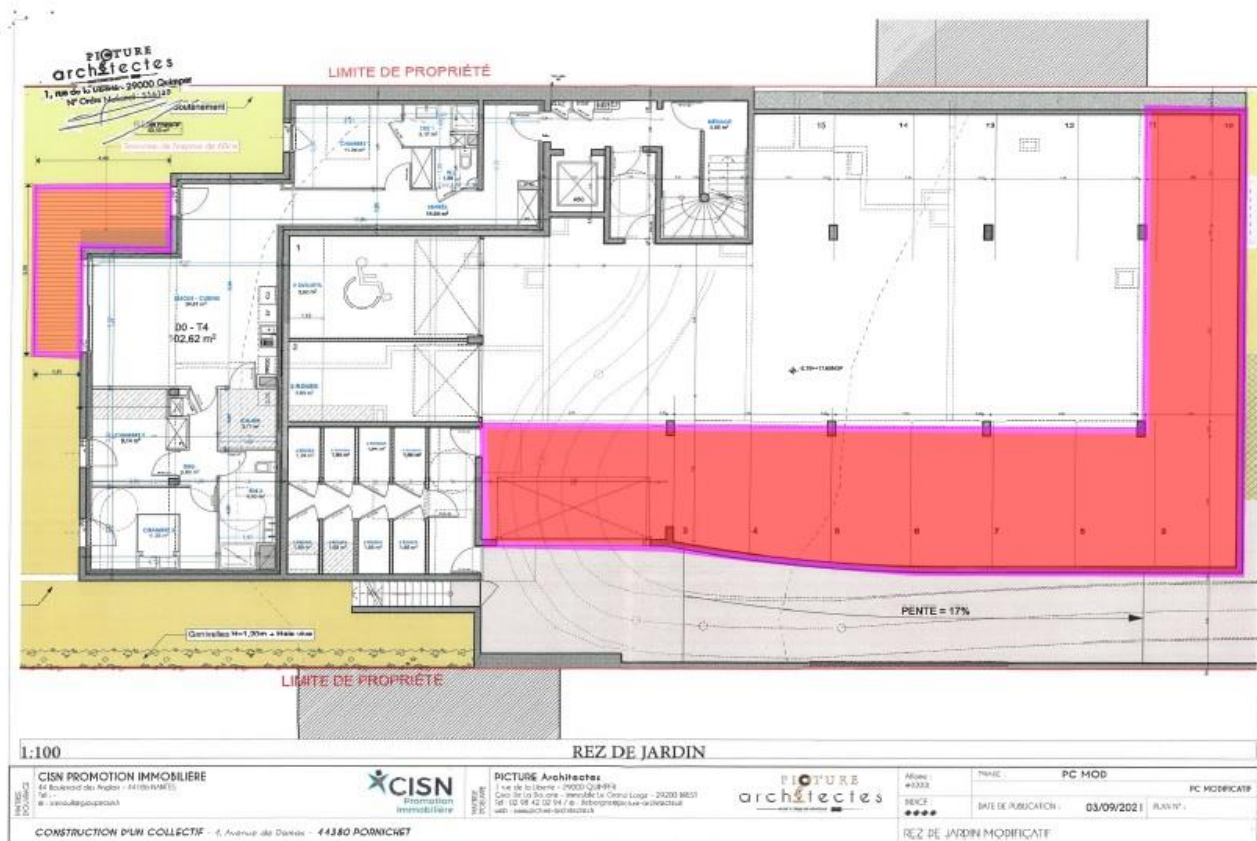
Voir notre dossier complet sur la page Actualités : <http://www.prosimar.org/activites.htm>

CISN : Crédit Immobilier de Saint Nazaire

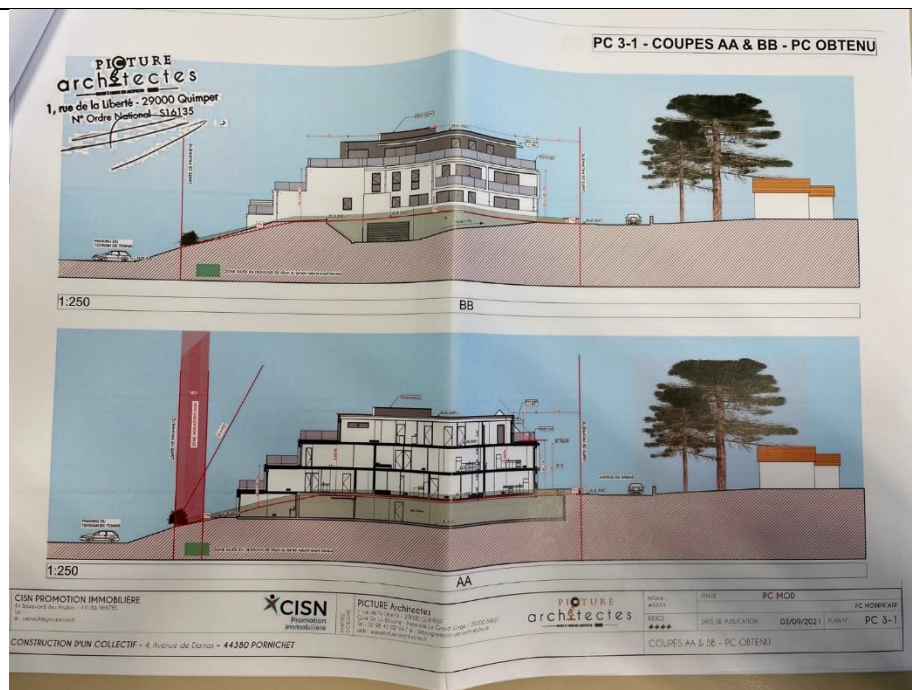
Arguties : Subtilité de langage, raison spéieuse qui dissimule l'absence réelle d'arguments sérieux (surtout pluriel).



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



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



Article 9 - Zone UB - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder les pourcentages suivants, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière :

secteurs	UBa, UBb, UBc	UBh	UBg, UBI UBf1, UBf3	UBc, UBf2	UBd	UBp1, UBp2
Emprise au sol maximale	50%	50%	40%	20%	13%	Non réglementée
Si une partie ou la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment est affectée à des activités commerciales ou artisanales ou de services	50%	70%	40%	20%	13%	Non réglementée

Les piscines de plein air ne sont pas assujetties à la limitation de l'emprise au sol.

Article 10 - Zone UB - Hauteur maximale des constructions

Règlement PLU : Définitions communes (p.13)

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus, conformément à l'article R420-1 du code de l'urbanisme.

En sont exclues les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant, les piscines de plein air, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toit lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain d'assiette du projet.