

DENIS DREYFUS
Ancien Bâtonnier
JEAN-LUC MEDINA
SANDRINE FIAT
CAROLINE PARAYRE
Avocats Associés

FARIDA KHEDDAR
LAURE ALVINERIE-BRAS
SEGOLENE COGNAT
JULIEN DURAND
FREDERIC PONCIN
ALICE DE LAFFOREST
EMILIE LECOMTE
Avocats

HUBERT CAILLAT
Ancien Bâtonnier
Avocat Honoraire Fondateur

JACQUES DAY
Avocat Honoraire Fondateur

MICHEL DALMAS
Avocat Honoraire Fondateur
Consultant

COMMUNE DE CLAIX
Hôtel de Ville
Place Hector Berlioz
38640 CLAIX

GRENOBLE, le 24 avril 2009

Nos Réf. : RUBATTAZ / COMMUNE DE CLAIX (PC SCI LA CROIX BLANCHE)
281238 - SF /SC /SV

PAR FAX : ☎ 04 76 98 82 81
+ LRAR N° 1A 028 574 7839 1

Monsieur le Maire,

Je vous informe être le Conseil de Monsieur et Madame RUBATTAZ, qui m'ont mandatée pour vous adresser le présent recours gracieux contre l'arrêté du 27 février 2009 accordant un permis de construire à la Société Dauphinoise pour l'Habitat (PJ n° 1).

Ce permis de construire apparaît en effet entaché de plusieurs irrégularités, de nature à justifier son retrait.

1- Sur la méconnaissance des dispositions des articles AU 1 et AU 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme :

Elles prévoient que seules sont autorisées sur la zone AUa les opérations d'habitat si elles sont réalisées sur la totalité du secteur concerné, avec présentation d'un programme, d'un plan-masse et d'une réalisation coordonnée, si elles offrent une densité minimum de 20 logements par hectare et constituent une véritable greffe dans leur environnement urbain.

En outre, cette opération d'habitat, dès lors que la réalisation sur un tènement d'une superficie supérieure ou égale à 4.000 m², doit comporter une proportion de logement social au moins égale à 25 % du nombre total de logements prévus sur le terrain concerné.

En l'espèce, la zone AUa concernée par le projet est constituée par un tènement de plus de 7.000 m², identifié en emplacement réservé L4 (imposant 32 % de logements sociaux sur ce terrain).

Or, le présent permis de construire porte uniquement sur une partie du tènement d'environ 1.400 m², ayant fait l'objet d'une déclaration préalable de division de terrain.

En revanche, ne sont prévus ni les programmes, ni plan-masse, ni réalisation coordonnée de l'opération d'habitat.

Dans le dossier de permis de construire, ne figure aucune garantie de réalisation coordonnée de cette opération d'habitat.

Dans ces conditions, le permis de construire accordé à la SDH apparaît manifestement entaché d'irrégularités et devra donc être retiré pour ce seul fondement.

2- Sur la méconnaissance de l'article AU 3 :

S'agissant des conditions de desserte des terrains, il est en principe prévu que pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée.

En l'espèce, il apparaît que le pétitionnaire ne justifie nullement avoir un accès qui permette d'accéder aux places de stationnement en sous-sol, ou aux 7 places de parking figurant sur le plan-masse.

Dans ces conditions, le permis de construire méconnaît manifestement les règles de l'article AU 3.

3- Sur la méconnaissance des dispositions de l'article AU 10 :

Dans la zone AUa, la hauteur maximale des constructions est limitée à un R+2+combles, étant précisé qu'il s'agit de 3 niveaux + combles éventuelles.

En l'espèce, il apparaît, compte tenu de la pente naturelle du terrain, et au regard des vues figurant dans le volet paysager, que le bâtiment comprend en réalité 4 niveaux, en lieu et place des 3 niveaux autorisés.

Le projet concerné dépasse donc la hauteur maximale des constructions autorisée, ce qui justifie le retrait de l'arrêté portant permis de construire.

4- Sur la méconnaissance de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme et des dispositions réglementaires du préambule du règlement de la zone AU :

Je vous rappelle que l'article R. 111-21 précise que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescription spéciale si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

En l'espèce, il s'agit de la réalisation de bâtiments d'habitation collective relativement importants, puisque sur 4 niveaux, alors que l'intégralité des constructions alentours sont des maisons individuelles (hauteur maximale R+1).

Par conséquent, par ses dimensions particulièrement importantes, le projet est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, constitués uniquement par un habitat résidentiel individuel, et de 2 niveaux maximum.

Vous constaterez d'ailleurs que le pétitionnaire a produit, au titre de la photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain, des vues aériennes, ce qui ne permet manifestement pas d'apprécier l'insertion du bâtiment par rapport à la hauteur moyenne des bâtiments alentours.

En outre, le préambule du règlement de la zone AU comprend des dispositions à caractère réglementaire qui sont également méconnues par le projet ici contesté.

En effet, il est ainsi précisé que la zone AUa est dédiée à l'accueil d'opérations d'habitat compatibles avec un environnement d'habitat et qu'elles ont vocation à être réalisées sous forme de greffes inscrites dans leur environnement immédiat.

Compte tenu des caractéristiques et des dimensions du projet, il apparaît manifestement que cela ne peut constituer une greffe inscrite dans son environnement immédiat constitué par des habitations individuelles de faibles dimensions.

Par suite, le zonage du tènement (zone AUa) paraît également entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. En effet, il s'agissait auparavant d'un tènement classé en zone agricole NC du Plan d'Occupation des Sols correspondant aux caractéristiques de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette ancienne zone pour la réalisation d'opérations d'habitat particulièrement importantes apparaît donc entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

5- Sur l'incompétence du signataire de l'acte :

L'arrêté portant permis de construire est signé par délégation, par l'Adjoint à l'urbanisme, sans qu'il soit justifié de la délégation dont il aurait bénéficié à la date de la signature. Dans ces conditions, en l'absence de toute justification, l'arrêté peut être considéré comme signé par une autorité incompétente.

En conclusion, et compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il m'apparaît que le permis de construire accordé à la SDH par arrêté en date du 27 février 2009 apparaît manifestement entaché de plusieurs irrégularités, de nature à justifier son retrait.

C'est dans ces conditions que je sollicite, par la présente, le retrait de l'arrêté du 27 février 2009, accordant un permis de construire à la SDH.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Sandrine FIAT
Avocat Associé

PJ : arrêté portant permis de construire en date du 27 février 2009.