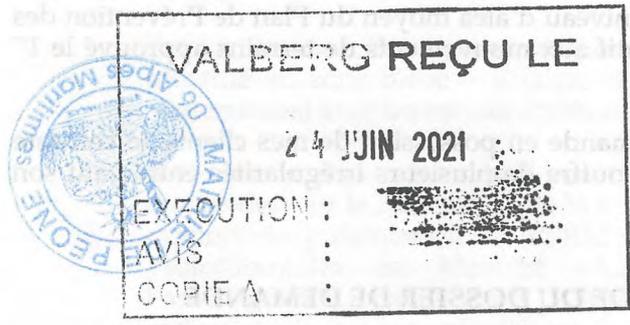


Reçu le 24/6/21
5 pages

Par télécopie au 0493031341 et LRAR
5 pages dont la présente



Monsieur le Maire
Mairie
26 place Thomas Guérin
06470 PEONE

Paris, le 23 juin 2021

OBJET : Recours gracieux c/ permis de construire et demande de communication de documents administratifs (aff. : arrêté n° PC 006 094 20 F0012 en date du 23 avril 2021 par lequel le Maire de PEONE a accordé à la SARL LOREMAG, représentée par Monsieur Laurent GAROTTA, un permis de construire un programme résidentiel composé de chalets d'appartements collectifs et de chalets individuels sur un terrain situé lieu-dit « Le Falot »)

Monsieur le Maire,

Je vous informe être le conseil de :

- 1) l'association « ASSOCIATION POUR LA QUALITE DE VIE A VALBERG » (AQ2V), dont le siège social est situé 31 bis Route de Corbarienne à VALBERG (06470),
- 2) Monsieur Alain LAFRANCHI, demeurant 52 place Jean Médecin, immeuble « Le Philippe », appartement B, SAINT-LAURENT-DU-VAR (06700),
- 3) Monsieur Michel BONO, demeurant 14 chemin des Mimosas, CAP D'AIL (06320).

Ceux-ci me font part des faits suivants.

Par arrêté n° PC 006 094 20 F0012 en date du 23 avril 2021, vous avez délivré à la SARL LOREMAG, représentée par Monsieur Laurent GAROTTA, un permis de construire un programme résidentiel composé d'un assemblage de deux gros chalets d'appartements collectifs et de 11 chalets individuels, pour une surface de plancher créée de 7 075 mètres carrés.

Le projet serait édifié sur une unité foncière de 26 262 mètres carrés, composée des parcelles AD 11P, 12P, 15, 18, 19, 21P, 22P et 23P, sises lieu-dit « Le Falot ».

.../...

Situé au pied de la montagne « La Croix du Sapet », le terrain se trouve dans le prolongement naturel du domaine skiable. A ce titre, il est depuis longtemps utilisé comme piste de luge en hiver et aire de jeux pour les enfants en été.

Il est classé en zones UBb, UD et US du Plan local d'urbanisme approuvé le 20 octobre 2017, ainsi qu'en zone bleue – E (aléas d'affaissement et d'effondrement de cavités souterraines) avec un niveau d'aléa moyen du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux mouvements de terrains approuvé le 1^{er} septembre 2008.

Après analyse du dossier de demande en possession de mes clients, je constate toutefois que le permis susvisé souffre de plusieurs irrégularités entraînant son illégalité.

1) SUR L'INCOMPLÉTUDE DU DOSSIER DE DEMANDE

En premier lieu, les articles R. 431-4 et suivants du code de l'urbanisme fixent la liste et les caractéristiques des pièces devant être jointes à toute demande de permis de construire afin de permettre au service instructeur d'apprécier l'ampleur, ainsi que l'impact du projet sur son environnement.

En l'espèce, toutefois, le dossier de demande en possession de mes clients ne répond pas à ces exigences.

D'une part, en effet, le plan de masse n'indique pas les modalités selon lesquelles les bâtiments projetés seront raccordés aux réseaux publics.

Si dans son avis du 25 février 2021 l'entreprise Suez a indiqué que le projet litigieux était raccordable au réseau public d'eau potable, rien dans le dossier ne permet de vérifier qu'il en serait de même pour l'assainissement.

Or, le projet litigieux concerne des parcelles non bâties dans un secteur de montagne relativement isolé.

D'autre part, le dossier de demande passe totalement sous silence le fait que le terrain d'assiette du projet litigieux se trouve en zone bleue – E (aléas d'affaissement et d'effondrement de cavités souterraines) avec un niveau d'aléa moyen du PPRMVT.

Cette circonstance n'est pas sans conséquence puisque, comme il sera démontré ci-après, il n'apparaît pas qu'une étude préalable ait été réalisée notamment pour apprécier les risques d'effondrement sur le site.

Cette lacune est d'autant plus grave que le projet en cause consiste à bâtir deux immeubles collectifs et 11 chalets individuels pour une surface de plancher créée de 7 075 mètres carrés.

Compte tenu de leur caractère substantiel, ces insuffisances doivent être regardées comme ayant vicié la procédure au terme de laquelle le permis de construire du 23 avril 2021 a été délivré.

.../...

En deuxième lieu, le f de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme prévoit que lorsque la construction projetée est subordonnée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception.

En l'occurrence, il est constant que le terrain d'assiette du projet litigieux est identifié en zone bleue – E (aléas d'affaissement et d'effondrement de cavités souterraines) avec un niveau d'aléa moyen du PPRMVT.

Bien que le règlement relatif aux mouvements de terrains ne soit pas mis à disposition sur le site officiel de la Préfecture des Alpes-Maritimes, il ressort du rapport de présentation du PPRMVT que dans les secteurs où le niveau de protection/aléa est identifié « L2 », comme c'est le cas en l'espèce, l'aménagement, par ailleurs « déconseillé » est « soumis obligatoirement à la réalisation de travaux collectifs ou à une étude géologique recherchant les cavités souterraines, analysant localement la stabilité du versant (y compris maîtrise des eaux usées et pluviales) et/ou le risque de chutes de blocs ».

L'absence de l'attestation prévue à l'article R. 431-16 susmentionné constitue un vice de procédure entraînant l'illégalité du permis de construire du 23 avril 2021.

En troisième lieu, en vertu du j de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, le dossier de demande joint à une demande de permis de construire des bâtiments nouveaux doit comprendre un document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique.

Là encore, il ne ressort pas des pièces en possession de mes clients qu'un tel document ait été produit par la SARL LOREMAG, entachant la légalité de l'arrêté du 23 avril 2021.

2) SUR LA VIOLATION DE LA PROCEDURE RELATIVE A LA CRÉATION D'UNITES TOURISTIQUES NOUVELLES (UTN)

Si la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne a modifié le régime des UTN, son article 71 précise que les plans locaux d'urbanisme arrêtés avant le 1^{er} août 2017 demeurent régis par les dispositions antérieurement applicables.

L'article L. 122-16 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur avant le 1^{er} août 2017, définit l'UTN comme toute opération de développement touristique, en zone de montagne, ayant pour objet ou pour effet, en une ou plusieurs tranches de construire des surfaces destinées à l'hébergement touristique ou de créer un équipement touristique comprenant des surfaces de plancher.

.../...

Conformément à la lecture combinée des articles L. 122-19 et R. 122-7 du code de l'urbanisme, dans leur version en vigueur avant le 1^{er} août 2017, dans les communes non couvertes par un SCOT, sont soumises à autorisation du Préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et des sites, les UTN qui consistent en la création ou l'extension, sur une surface de plancher supérieure à 300 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques lorsque ces opérations ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible en continuité de l'urbanisation.

En l'espèce, vous n'êtes pas sans ignorer que, par un arrêt n°11MA00594 en date du 20 juin 2013 obtenu par mes clients, la Cour administrative d'appel de Marseille a qualifié le site du projet litigieux de secteur non urbanisé au sens des dispositions susmentionnées :

« que le terrain d'assiette des opérations en cause, sis au Sud Ouest du centre de la station de Valberg, est situé en aval d'une colline boisée à proximité d'une piste de liaison de ski entre deux voies le Chemin de Garibeuil en amont du projet et la RD 28 qui le dessert en aval ; que si ce terrain, situé à 400 mètres environ de la station de Valberg, jouxte un complexe sportif, la copropriété " Sun Neige " et un Hôtel " La Clé des Champs " et qu'il est proche de l'immeuble de la résidence " Le Belvédère ", ces constructions étaient éparses ; que ce terrain était, par ailleurs, situé dans un compartiment distinct de l'urbanisation plus dense implantée du côté opposé dont il était séparé par la RD 28 ; que, dans ces conditions, les parcelles d'assiette se trouvaient dans un secteur présentant, à la date de délivrance des permis de construire contestés, les caractéristiques d'une urbanisation diffuse »

Depuis cette décision, l'urbanisation du secteur n'a pas évolué.

Dans ces conditions, le projet litigieux, qui pour rappel consiste à réaliser un programme résidentiel de plus de 7.000 mètres carrés, était soumis à l'autorisation spécifique du préfet et à l'avis de la commission.

A défaut pour cette procédure d'avoir été respectée, le permis de construire du 23 avril 2021 est illégal.

3) DEMANDE DE COMMUNICATION DE L'ENTIER DOSSIER DE DEMANDE

En vertu des articles L. 311-1 du code des relations entre le public et l'administration et L. 2121-26 du code général des collectivités territoriales, l'accès aux documents administratifs constitue un droit pour tout administré qui en fait la demande.

Selon l'article L. 311-9 du code des relations entre le public et l'administration, l'accès aux documents administratifs s'exerce, au choix du demandeur et dans la limite des possibilités techniques de l'administration :

- Par consultation gratuite sur place ;
- Par la délivrance d'une copie sur un support identique ou compatible à celui utilisé par l'administration et aux frais du demandeur, sans que ces frais puissent excéder le coût de cette reproduction ;
- Par courrier électronique et sans frais lorsque le document est disponible sous forme électronique.

.../...

Par un avis n°20175409 du 08 février 2018, la Commission d'accès aux documents administratifs a rappelé que « les décisions expresses par lesquelles le maire statue au nom de la commune sur des demandes d'autorisation individuelle d'urbanisme sont communicables à toute personne qui en fait la demande. Ce droit d'accès s'étend à l'ensemble des pièces annexées à ces actes (Conseil d'Etat, 11 janvier 1978, Commune de Muret, recueil Lebon p.5) ».

A ce titre, la Commission a estimé que « s'agissant d'un arrêté portant permis de construire, doivent être regardées comme annexées à l'arrêté les seules pièces qui doivent obligatoirement figurer dans le dossier soumis au maire, en application des articles R. 431-5 à R. 431-34-1 du code de l'urbanisme ».

Je vous prie en conséquence de bien vouloir communiquer à ma cliente, dans les conditions prévues à l'article L. 311-9 susvisé, l'ensemble des pièces annexées à l'arrêté n° PC 006 094 20 F0012 du 23 avril 2021.

Au vu de l'ensemble de ces irrégularités, je vous prie de procéder **au retrait** de l'arrêté de permis de construire n° PC 006 094 20 F0012 du 23 avril 2021.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Benoist BUSSON



Copie de la présente sera adressée, en application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, à la SARL LOREMAG, représentée par Monsieur Laurent GAROTTA