

Précisions sur les prescriptions impératives d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles et sur la notion de bâtiment neuf

Lire les conclusions de :

Jean-Paul Vallecchia

Conclusions du rapporteur public

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 12LY03004 – Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Le Bollin » – 28 mai 2013 – C [↗](#)

INDEX

Mots-clés

Permis de construire, Prescription impérative, Bâtiment neuf

Rubriques

Urbanisme et environnement

TEXTES



Résumé Conclusions du rapporteur public

Résumé

¹ L'interdiction des redans pour les façades du « secteur » RA, contenue dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune de Tignes, présente le caractère d'une prescription impérative. Constitue un bâtiment neuf, l'édifice faisant l'objet du permis de construire litigieux, lequel, bien qu'il soit relié par l'une de ses ailes au bâtiment principal préexistant, ne communique avec lui, en raison du relief du terrain, qu'au niveau de son étage inférieur et présente ainsi un volume qui s'en distingue totalement.

Conclusions du rapporteur public

Jean-Paul Vallecchia

Rapporteur public à la cour administrative d'appel de Lyon

DOI : [10.35562/alyoda.6109](https://doi.org/10.35562/alyoda.6109)

¹ L'affaire qui vous est soumise s'inscrit dans le cadre du centre de vacances exploité par la société Club Méditerranée sur le territoire de la Commune de Tignes et du projet d'extension de ce centre.

² Un premier projet d'extension a été censuré par jugement du Tribunal Administratif de Grenoble n° 0605416 du 20 octobre 2009 Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble Le Bollin.

³ Un projet modifié a alors été soumis au Maire de Tignes et donné lieu à la délivrance - par arrêté du 24 mai 2011 - d'un nouveau permis de construire autorisant :

⁴ - l'agrandissement du bâtiment principal existant par restructuration et surélévation, agrandissement aboutissant à 2400 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) supplémentaire venant s'ajouter aux 13.232 m² déjà existants ;

⁵ - la requalification architecturale d'un bâtiment annexe mais sans création de SHON supplémentaire ;

⁶ - la construction d'un nouveau corps de bâtiment de 5.570 m² de SHON communiquant avec le bâtiment principal.

⁷ Après l'introduction de deux recours en annulation contre ce permis du 24 mai 2011, d'une part par le Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble Le Bollin, M. P. et Mme L., d'autre part par M. et Mme S., le Maire de Tignes a répondu à la demande de la société Club Méditerranée en délivrant - par arrêté du 22 mars 2012 - un permis de construire modificatif.

⁸ Ce permis de construire modificatif n'a pas touché au projet de nouveau corps de bâtiment mais a notamment ramené de 2400 m² de SHON à 1283 m² de SHON l'extension du bâtiment principal en abandonnant une partie de la surélévation et a renoncé à la requalification architecturale du bâtiment annexe.

⁹ Le permis initial du 24 mai 2011 ayant en outre été suspendu par Ordonnance de référé du 12 avril 2012, à la demande de M. et Mme S., un autre permis modificatif - en date du 4 mai 2012 - remplaçant celui du 22 mars précédent et destiné à répondre à l'un des moyens sérieux mentionné par le juge des référés quant au défaut de motivation de dérogations au règlement de sécurité, a été accordé.

¹⁰ Le Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble Le Bollin, M. P. et Mme L. ont également saisi le Tribunal Administratif de Grenoble d'un recours en annulation contre le permis modificatif du 4 mai

2012.

11 Par jugement n° du 16 octobre 2012, les magistrats de la 5^{ème}
chambre du Tribunal Administratif de Grenoble ont statué sur la
légalité des permis de construire du 24 mai 2011 et du 4 mai 2012 et
ont rejeté les recours qui lui étaient présentés.

12 C'est de ce jugement dont le Syndicat des Copropriétaires de
l'Immeuble Le Bollin, M. P. et Mme L. ont relevé appel.

13 Contrairement à ce que soutient la société Club Méditerranée, la
contribution à l'aide juridique prévue par l'article 1635 bis Q du Code
Général des Impôts (CGI) a bien été acquittée et le syndic de la
copropriété Le Bollin a justifié, conformément à l'article 15 de la loi
du 18 juillet 1965 et à l'article 55 du décret d'application du 17 mars
1967, de sa qualité pour agir en produisant deux délibérations de
l'assemblée des copropriétaires, du 14 avril 2011 et du 26 avril 2012,
autorisant le syndic à agir contre le permis initial et contre le permis
modificatif, ces autorisations ne devant pas nécessairement être
renouvelées en cas d'appel : Conseil d'Etat n° 297370 du 19 juillet
2008 Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble 54 Rue Diderot ; en
tout état de cause il n'est pas contesté que la requête qui vous est
soumise resterait recevable en tant qu'elle est présentée par M. P. et
Mme L.

14 Dans cette affaire deux points restent en débat :

15 - la question de la violation de l'article 3.3.3.2 du Règlement du Plan
de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) de la
Commune de Tignes approuvé par le Préfet de la Savoie qui interdit
les façades à redans dans les zones exposées au risque d'écoulement
de surface à forte charge solide ;

16 - et la question de la méconnaissance de l'article R123-13 du Code de
la Construction et de l'Habitation au regard des dérogations obtenues
par la société Club Méditerranée pour l'application de certaines
dispositions du Règlement de Sécurité.

17 Les façades à redans sont des façades à décrochés successifs destinés
à opérer une meilleure résistance aux pressions pouvant être
provoquées par les avalanches.

18 En secteur classé RA - où se situe le terrain d'assiette du projet - les
façades à redans sont interdites, en vertu de l'article 3.3.6 du
Règlement du PPRN, pour tout projet de construction de bâtiments
neufs et éventuellement aux projets d'extension si le Règlement l'a
prévu par des dispositions spécifiques applicables à la zone
concernée.

19 Pour la zone qui nous intéresse c'est la fiche 1.05 du Règlement qui
contient ces dispositions particulières, lesquelles n'interdisent pas les
redans dans l'hypothèse d'une extension.

20 Or, ici, comme le plan de masse du projet le fait apparaître, ces redans sont prévus sur la grande façade Sud - de 40 mètres de longueur - du nouveau corps de bâtiment ; nouveau corps de bâtiment relié par son huitième et dernier niveau - en raison de la déclivité du terrain - au rez-de-chaussée du bâtiment principal préexistant.

21 Les premiers juges ont donc considéré, pour écarter le moyen qui leur était présenté, que le nouveau bâtiment constituait une extension du bâtiment principal préexistant et qu'ainsi les redans n'étaient pas interdits sur la façade dont il s'agit.

22 Il nous semble toutefois qu'en termes d'urbanisme cette approche n'est pas pertinente. Car si la société Club Méditerranée a engagé, en termes économique et commercial, une extension de son centre de vacances, malgré la jonction physique entre le bâtiment existant et le bâtiment ajouté, nous ne sommes pas ici dans un cas de figure d'agrandissement ou d'extension d'une construction existante. Le bâtiment - de 5.570 m² de SHON - qui va être ajouté, constitue, en termes d'urbanisme, une entité nouvelle, un bâtiment neuf au sens de l'article 3.3.6 du PPRNP, distinct - malgré la liaison créée - du volume du bâtiment principal.

23 La règle qui est posée serait d'ailleurs vidée de son sens si elle était écartée pour une façade de cette importance.

24 En outre, contrairement à ce que la Commune de Tignes et la société Club Méditerranée soutiennent, l'interdiction des façades à redans en zone RA ne constitue pas, malgré la complexité - pour ne pas dire la confusion - liée à la rédaction du Règlement du PPRNP à cet égard, une simple recommandation, qu'il faudrait distinguer des mesures prescriptives du Règlement, mais bien une obligation comme cela découle notamment des dispositions d'ordre général de l'article 3.4.2.3 du Règlement du PPRNP.

25 Ainsi, une censure du projet de la société Club Méditerranée pourrait être prononcée sur le fondement de l'article 3.3.3.2 du Règlement du PPRN.

26 La question de la méconnaissance de l'article R123-13 du Code de la Construction et de l'Habitation recouvre trois dérogations au Règlement de Sécurité obtenues par la société bénéficiaire des permis de construire :

27 - dérogation à l'article CO 4 de ce Règlement concernant la desserte en raison de la déclivité du terrain ;

28 - dérogation à l'article CO 24 du même Règlement à fin de ne pas installer de cloisonnement traditionnels entre les différents espaces publics du rez-de-chaussée du bâtiment principal à réaménager ;

29 - et dérogation aux articles CO 52 et 53 de ce Règlement de Sécurité pour ne pas encloisonner l'escalier reliant, dans le bâtiment principal préexistant, la salle de restaurant principale à la salle de restaurant annexe.

30 Conformément à ce que prévoit l'article R123-13 du Code de la Construction et de l'Habitation ces dérogations et les mesures compensatoires envisagées ont été entérinées par avis du 11 janvier 2011 de la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité, qui a succédé à la Commission Consultative Départementale de la Protection Civile à laquelle fait encore référence le Code de la Construction et de l'Habitation.

31 Sur la première dérogation, à l'article CO 4, les requérants indiquent que les mesures compensatoires seraient justifiées en cas d'impossibilité technique de réaliser des dessertes conformes à ces dispositions mais ne démontrent aucunement qu'il serait techniquement possible de s'y soumettre.

32 Les deux autres dérogations sont justifiées par un concept propre à la société Club Méditerranée, un concept d'ouverture et de communication entre les espaces dévolus à la clientèle.

33 Si les requérants voient dans ce concept une approche purement commerciale - ce qui recouvre une certaine réalité - il n'en demeure pas moins que cela rejoint aussi les notions de conception ou de disposition particulière de l'immeuble auxquelles l'article R123-13 du Code de la Construction et de l'Habitation fait référence. De plus, la Commission de Sécurité ayant entériné les mesures destinées à compenser les dérogations accordées, il y a lieu de considérer que ces mesures se substituent purement et simplement à celles qui étaient prescrites par le Règlement de Sécurité.

34 Ainsi, l'application de l'article R123-13 du Code de la Construction et de l'Habitation ne nous paraît pas pouvoir être remise en cause.

35 L'annulation à laquelle nous vous invitons reposerait sur la seule méconnaissance de l'article 3.3.3.2 du Règlement du PPRN.

36 Le raisonnement que nous avons développé sur ce point à partir de l'existence de deux bâtiments nous conduit vers une proposition d'annulation partielle, tant du permis de construire initial du 24 mai 2011, que du permis modificatif du 4 mai 2012, lequel n'a apporté aucun changement à la façade Sud du nouveau bâtiment et n'a donc pas mis fin à l'illégalité dont il s'agit.

37 Par ces motifs, nous concluons :

38 - à l'annulation du jugement du Tribunal Administratif de Grenoble du 16 octobre 2012 en tant qu'il n'a pas censuré la construction d'un nouveau bâtiment autorisée par les arrêtés du Maire de Tignes du 24 mai 2011 et du 4 mai 2012 ;

- 39 - à l'annulation de ces arrêtés du Maire de Tignes en tant qu'ils autorisent la construction de ce nouveau bâtiment ;
- 40 - à ce que soit mise à la charge de la Commune de Tignes une somme de 1500 euros qui sera versée aux requérants au titre de l'article L.761-1 du Code de Justice Administrative ;
- 41 - au rejet des conclusions présentées en défense à ce même titre.