

AERO-CLUB – CONSTRUCTION d'un HANGAR SANS PERMIS de CONSTRUIRE

« Une AFFAIRE d'ETAT » au NIVEAU de La TRANCHE-sur-MER

Préambule

Ce document factuel constitue un exemple, parmi d'autres, qui illustre comment le Maire et son équipe gèrent l'Urbanisme en bafouant sans vergogne les lois en vigueur. Grâce à cette présentation le lecteur pourra se forger une opinion et constater qu'il est dangereux d'accorder la moindre once de confiance à des personnes qui ont failli dans l'exercice du mandat qu'elles avaient sollicité.

Complaisance, incompétence, ignorance, peu importe, c'est inacceptable au plan de l'éthique et risqué au plan des risques financiers encourus par la commune.

Les habitants de La Tranche-sur-mer remplaceront avec bonheur les génies de la « compétence » en place.

Tous leurs cris d'orfraie et gesticulations ne parviennent pas à masquer la réalité.

Les faits



En 2017, le Conseil d'Administration de l'Aéro-club de La Tranche-sur-mer souhaite construire un 3^{ème} hangar. Par sa présence le maire-adjoint, président de la Commission d'Urbanisme ne peut pas plaider l'ignorance.

Le 6 décembre 2018.

Décision du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2018. Autorisation Temporaire d'Occupation du Domaine Communal entre la Commune, l'Aéro-club et M.B.....

M.B..... est autorisé de disposer d'un emplacement dans l'enceinte de l'aérodrome, pour y installer un bâtiment de type hangar qui devra être et rester entièrement démontable ; afin d'y abriter son aéronef personnel de type Humbert Aviation Tetras CLS identifié 75-ZS. M. B.....informera l'aéro-club de possible changement d'aéronef.

Cette autorisation d'occupation temporaire est consentie à titre gratuit pour une durée de 1 an, tacitement reconductible dans la limite de 3 ans, sauf dénonciation expresse et écrite formulée par M. B..... ou la commune avec un préavis de 6 mois avant l'arrivée de l'échéance. Elle prendra effet au 1^{er} avril 2019.

En février 2019

Le maire de La Tranche a trouvé une idée géniale lui permettant, pense-t-il, se débarrasser de ce problème d'Urbanisme dont il ne parvient pas à se débarrasser.

Il réunit ses conseillers (aux ordres) pour leur faire approuver une délibération attestant que ***CETTE OPERATION IMMOBILIERE SE REDUIT A UN PRET GRACIEUX DE TERRAIN COMMUNAL SUR LEQUEL UN MONSIEUR B. ... CONSTRUIT SON PROPRE HANGAR PERSONNEL POUR ABRITER SON AVION PERSONNEL.***

Qui va croire qu'un quidam va construire gratuitement un bâtiment de cette importance et en perdre la propriété dans un court délai ?

Quand Monsieur le Président de l'aéro-club écrit que ce bâtiment appartiendra plus tard à la commune de la Tranche, on se demande pour qui nous prend-il ?

Ce bâtiment, construit par un tiers sur un terrain communal n'est pas soumis à Permis de Construire car démontable.

Ce faisant, le Maire, imbu de son autorité, fait voler en éclat *l'article L.421-5 du CODE de l'URBANISME ; arrêt du 18 juillet 2012 du CONSEIL d'ETAT n°360 789.*

Dans le cas qui nous préoccupe les conditions *sine qua non* d'une exonération de permis de construire ne se retrouvent pas dans les textes de loi.

De ce fait la construction est totalement illégale.

Que dit la loi ?

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

/ a) De leur très faible importance ;

/.b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ; les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

La dispense prévue par l'article R. 421-5 (nouveau) du Code de l'urbanisme tient compte de l'inclusion ou non dans un secteur sauvegardé (ou un site classé). Si les constructions implantées pour une durée n'excédant pas 3 mois sont dispensées de toute formalité, ce délai est limité à 15 jours dans les secteurs sauvegardés

Questions :

- 1. Comment les Services de l'Etat, dans le contrôle de légalité ont-ils pu passer outre l'article du code de l'Urbanisme L 421-5, de l'arrêt du 18 juillet 2012 du Conseil d'Etat n°360.789 ?**
- 2. Pourquoi l'Association France Nature Environnement 85 ne s'est-elle pas manifestée ?**

Alerte

La volonté de révision du *Plan Local d'Urbanisation* évoquée par Monsieur le Maire (sous prétexte de la faire évoluer) pourrait bien concerner le déclassement de la zone **Natura 2000**

du terrain de l'aéro-club, voire d'autres secteurs pour des raisons pouvant s'apparenter à du copinage.

Dans le cas du déclassement de la zone **Natura 2000**, il faut retenir que cette révision du **PLU** le modifierait profondément sans présenter le moindre intérêt public **à savoir modification de l'économie du **PLU** impactant les surfaces urbanisables au détriment des surfaces protégées dans le cadre de **Natura 2000**** et que cette modification imposera obligatoirement une enquête publique. En cas de non-respect de cette démarche de quelle qu'autorité que ce soit, le **Tribunal Administratif** sera le seul arbitre.

Monsieur Daniel BEZARD, président de l'aéro-club prend la défense du maire

Dans cette sombre et malodorante affaire, afin d'être objectif, il n'est pas inutile d'examiner sa démarche en date du 20 février 2020, via le blog du candidat Serge KUBRYK : *Bien vivre à la Tranche*.

Avant d'aborder le sujet il est impératif de souligner qu'une réalisation fut elle un vecteur d'animation pour la commune, il n'en demeure pas moins que sa concrétisation doit s'inscrire dans le cadre des règles en vigueur. **Le respect de la loi est une condition non négociable.** Sinon c'est le fait du Prince, ce que tout démocrate rejette vigoureusement, bien entendu.

Le fait d'aborder un point essentiel de la gouvernance de l'équipe municipale actuelle ne relève pas du « *désir d'en découdre* ». Etablir un bilan en fin de mandature est un exercice sain et naturel sauf dans une dictature ou dans un régime monarchique d'un autre âge. Le mandat de maire est une délégation accordée par les citoyens pour une période déterminée.

Le président Daniel BEZARD affirme :

« La demande de permis de construire a été déposée »

Pas de trace en mairie, ce qui expliquerait l'étonnement feint du maire lorsque, interpellé par des administrés il rétorque qu'il ne savait pas et que la **DDTM** (*Direction du Territoire et de la Mer*) s'en occupe alors même que les Services de l'Etat lui « refilent la patate chaude » du fait que les maires ont revendiqué et obtenu toute autorité sur l'octroi des permis de construire.

Dans un article « **A l'Aéro-club, on se lance dans la construction illégale...** » **Le Sans-Culotte** rapporte une réflexion laconique du Maire : « **Vous connaissez tous M. Bezard, hein ?!** » ... puis celle du 1^{er} adjoint Jacques Gauthier : « **Oh, vous savez, avoir travaillé dans l'immobilier ne veut rien dire en soi, beaucoup s'assoit sur les règles urbanistiques** » Sans commentaires !

Mensonge, Carabistouilles...les lecteurs ont le choix !

« L'Administration nous a demandé de faire faire des sondages à 30 mètres... »

L'Urbanisme gère le droit d'occupation du sol et non les moyens techniques nécessaires à cette occupation tels que les fondations spéciales qui incombent à un bureau d'études techniques.

Mensonge, Carabistouilles...les lecteurs ont le choix !

« Etude d'impact »

Il serait étonnant que les Services de l'Etat aient poussé le souci du détail alors même que pour la nouvelle station d'épuration cette même étude d'impact n'a pas été demandée.

Mensonge, Carabistouilles......les lecteurs ont le choix !

« Prêt obtenu auprès du Crédit Mutuel Océan... »

En février 2019 le Conseil Municipal a prêté gracieusement, pour une durée n'excédant pas douze années une parcelle de terrain communal et que le bénéficiaire pouvait y construire un hangar pour abriter son avion personnel ! sous-entendu à ses frais !

Donc l'affectation de l'emprunt cautionné par le contribuable tranchais disparaît.

Il s'agit d'une activité privée. Si l'emprunteur n'honore pas ses échéances auprès du **Crédit Mutuel Océan**, par le truchement de la caution de la Commune, ce sont les Tranchais et les Tranchaises qui « passeront à la caisse ».

Monsieur Daniel BEZARD ne manque pas de culot quand il se présente comme un bienfaiteur de la Commune alors que toutes les prestations sont payantes. Pour information, la loi de 1901 autorise un montant annuel de 72000€ et 6 manifestations annuelles.

Amateurisme ou complaisance du Maire ?...les lecteurs ont le choix !

DURA LEX, SED LEX

Merci à la personne qui par sa maîtrise de ce sujet a contribué à la rédaction de cet article

La partie ci-dessous apporte un complément d'information à tous les lecteurs souhaitant approfondir quelles sont les règles concernant les constructions démontables.

1.



Construction démontable et exigence d'un permis de construire

Publié le : 16/10/2012

L'arrêt du 18 juillet 2012 a pour intérêt de mettre l'accent sur l'usage de la construction démontable.

L'usage de la construction démontable [Conseil d'Etat, 18 juillet 2012, n° 360.789.](#)

L'arrêt

L'arrêt de la Haute juridiction administrative rappelle que selon l'art. L. 421-5 du Code de l'urbanisme : "*Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison : / a) De leur très faible importance ; / b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ; (...)*" et aux termes de l'art. R. 421-5 du même code : "*Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois. / Toutefois cette durée est portée à : / a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ; b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ; c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cent mètres du chantier ; d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation. / A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.*"

Pour le Conseil d'État il ressort de ces dispositions que la **possibilité de bénéficier de la dispense de permis de construire** prévue par l'art. L. 421-5 ne résulte pas uniquement du caractère temporaire ou démontable de la construction projetée mais aussi de **l'usage auquel cette construction est destinée** : le projet des requérants consiste en la construction d'un établissement de restaurant de plage démontable, d'une surface d'environ 170 m² pour le bâti, accompagné d'une terrasse et structure de 550 m².

Eu égard à ses caractéristiques et à l'usage auquel il est destiné, ce projet n'entre pas dans les catégories de constructions dispensées de permis de construire par les art. L. 421-5 et R. 421-5 du Code de l'urbanisme. Ainsi, en se fondant sur le motif tiré de ce que les travaux avaient été réalisés sans autorisation d'urbanisme, le maire de Ramatuelle n'a pas entaché l'arrêté litigieux d'illégalité manifeste ; un tel motif suffit à lui seul à justifier l'arrêté attaqué.

Un certain flou

La dispense prévue par l'article R. 421-5 (nouveau) du Code de l'urbanisme tient compte de l'inclusion ou non dans un secteur sauvegardé (ou un site classé). Si les constructions implantées pour une durée n'excédant pas 3 mois sont dispensées de toute formalité, ce délai est limité à 15 jours dans les secteurs sauvegardés. Par ailleurs, des

délais spécifiques ont été mis en place pour certaines constructions (constructions pour relogement d'urgence, classes, constructions temporaires pour un chantier). Dans tous les cas, à l'issue du délai, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

L'imprécision tient, d'une part, à la **durée de l'installation « démontable »** et à la **différenciation entre constructions temporaire, saisonnière et précaire**.

La durée d'implantation d'une construction temporaire ne doit pas, en principe, excéder trois mois, mais il s'agit d'une durée susceptible de varier selon les genres de constructions (C. urb., art. R. 421-5, al. 2 et R. 421-6).

Quant à la construction démontable, comme l'arrêt relaté le rappelle, rendu après un référé, la circonstance qu'une construction soit aisément démontable ne suffit pas à la dispenser de permis de construire. Aux termes de précédentes décisions, le Conseil d'État a fait une distinction que l'on peut qualifier de subtile parmi les constructions présentées comme démontables.

Ainsi il a rejeté des bâtiments temporaires à usage principal de bureaux (16 nov. 1984), une surélévation partielle de l'immeuble en matériaux « *en matières démontables* » (6 mars 1991, n° 12166), un snack-bar malgré son caractère démontable (31 mai 1995, n° 125225), des « *structures légères* » de vente de vêtements et chaussures, à implanter pour la « *saison* » (27 mars 1996, n° 107927) mais a validé la construction sur une plage d'un bar et d'une piscine démontables après chaque saison (13 mars 1992). Il faut toutefois noter que certaines de ces décisions ont été rendues sous l'emprise de textes qui ne sont plus en vigueur aujourd'hui (installations de chantiers, construction sur les plages).

L'arrêt du 18 juillet 2012 a pour intérêt de mettre l'accent sur **l'usage de la construction démontable** ; aussi il n'y a pas une dispense absolue de permis de construire dans les situations visées aux textes mais une dispense relative dont l'application relèvera de l'appréciation des juges, préalablement du maire. Pour cela, le Conseil d'État se réfère de façon manifeste à la disposition réglementaire citant la prise en compte de l'usage auquel les constructions sont destinées.

Le Conseil d'État s'aligne ainsi sur les juridictions répressives comme on va le voir.

La position du juge pénal

Par un arrêt du 29 mai 2008, la Cour d'appel de Rouen (Chambre correctionnelle, R.G. N° 07/00859) a jugé une affaire où le prévenu était poursuivi du chef de construction sans permis pour avoir édifié un bâtiment à ossature de bois, sur une dalle en béton, d'une surface de 30 mètres carrés, destiné à servir d'abri à des chevaux. La Cour a relevé que cette construction relevait de la procédure du permis de construire et le fait qu'elle puisse être démontée et réinstallée ailleurs ne dispensait pas le prévenu de solliciter la délivrance d'un permis de construire.

Et la Cour de cassation, par un [arrêt de sa Chambre criminelle du 17 mai 2011 \(pourvoi n° 10-86.255\)](#), a rejeté le pourvoi d'une personne physique et d'une société qui soutenaient que constitue une construction temporaire non soumise à permis de construire, les constructions démontables à tout moment. Dans cette affaire, les constructions litigieuses ne comportaient pas de fondations et les tuiles qui constituaient la toiture n'étaient pas fixées (il s'agissait d'algécos posés provisoirement en attendant de terminer les gîtes autorisés).

La Cour de cassation a relevé que les énonciations de l'arrêt attaqué la mettaient en mesure de s'assurer que la cour d'appel a, sans insuffisance ni contradiction, répondu aux chefs péremptoires des conclusions dont elle était saisie et caractérisé en tous ses éléments, tant matériels qu'intentionnel, le délit dont elle a déclaré les constructeurs coupables.

En conséquence, les nouveaux textes issus des loi et décret de 2007 n'apportent pas de réponse nette. Les juges, administratif et judiciaire, continuent et continueront d'apprécier la régularité de la dispense de permis de construire, au regard de l'usage auquel les constructions sont destinées.

Avec l'arrêt du 18 juillet, on sait qu'un restaurant n'est pas le bon usage autorisant la dispense de l'autorisation de construire. Il y aura donc de bons et de mauvais usages...

Office Notarial de BAILLARGUES

Les informations recueillies vous concernant font l'objet d'un traitement destiné à

EUROJURIS France,

45 Quai des grands Augustins 75006 PARIS