

FOUILLOUSE : UN PERMIS ILLÉGAL

LE MAIRE DE DARDILLY NE POUVAIT LÉGALEMENT DÉLIVRER LE PERMIS DE CONSTRUIRE

*Ecrit par Michel Gaucher
janvier 2017*

En 2014, la mairie de Dardilly a délivré un permis de construire pour des logements en zone agricole, permis comportant pas moins de trois infractions au Code de l'urbanisme ! **DEA** ne pouvait pas laisser faire ...

DEA DEVAIT INTERVENIR

A Dardilly, la protection de l'environnement et la sauvegarde du cadre de vie n'est pas une sinécure !

Il y a deux ans, la Mairie octroyait un permis de construire pour 335 m² de logements chemin de la Fouillouse en zone agricole A et A-p, sur un tènement de plus de 6 ha où se trouvait une ancienne ferme, à l'abandon depuis 1959 et à l'état de ruine connu de tous les dardillois.



← La ruine en 2014

Malgré une contestation préalable de **DEA**, ce permis a été accordé en août 2014 bien que cumulant pas moins de trois infractions au Code de l'urbanisme.

C'est pourquoi **DEA**, conformément à ses statuts, a été amenée à déposer un recours en bonne et due forme devant le Tribunal Administratif demandant l'annulation de ce permis de construire. Ne rien faire aurait institué un précédent conduisant à un mitage des zones agricoles.



← Extrait du PLU

FONDEMENT DU RECOURS

C'est principalement sur le non respect de l'article L111-3 du Code de l'urbanisme que **DEA** a basé son recours :

“La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire ...”

La règle s'applique dans un cas très précis qui implique deux conditions préalables :

1. Il faut que le bâtiment préexistant soit démoli ou détruit. Par exemple démoli par un accident climatique (inondation, tempête, neige ...) ou détruit par un incendie. Il s'agit d'une cause brutale et non d'un état de délabrement lié à un long abandon caractérisé supérieur à dix ans.
2. Il faut que le sinistre soit survenu depuis moins de dix ans au moment de la demande de reconstruction.

Cette règle n'a d'intérêt que si le bâtiment en question se trouve dans une zone où sa construction a été autorisée mais où elle ne l'est plus suite à un changement des règles d'urbanisme. Sinon un permis de construire classique suffit.

Par exemple, avant on avait le droit de construire des maisons en zone naturelle N2, mais depuis le PLU de 2005 cela n'est plus autorisé. Si une de ces maisons était aujourd'hui détruite par un incendie, son propriétaire disposerait d'un délai de dix ans pour solliciter l'autorisation de la reconstruire, à condition que ce soit la même (même emplacement même volume, même aspect et même destination). Passé les dix années, ce ne sera plus possible.

A l'évidence, l'état de ruine de l'ancienne ferme de la Fouillouse ne permettait pas de respecter cette règle.

CHRONOLOGIE

Il aura fallu bagarrer deux ans et demi pour que **DEA** parvienne à obtenir l'annulation de ce permis inacceptable.

Mars 2014 : Affichage (non daté) en mairie d'une demande de permis chemin de la Fouillouse *“Reconstruction d'une ancienne ferme (2 logements)”*

Permis de Construire

Numéro d'enregistrement : PC 69072 14 00013

Demandeur : Monsieur BRESARD Jean Marc

Adresse : 94 route de Trêve de Gain
69530 ORLIENAS

Déposé le : 14/03/2014

Terrain : chemin de la Fouillouse

Surface hors œuvre nette : 335,00 m² Hauteur du projet : m

Nature du projet : reconstruction d'une ancienne ferme (2 logements)

Demande de PC affiché en mairie

7 avril 2014 : Mail de **DEA** à la Mairie contestant la légalité de cette demande pour construire des logements en zone agricole à la place de la ruine d'une ancienne ferme.

5 mai 2014 : Mail en réponse de la Mairie : "Si nous instruisons un dossier c'est que nous pouvons le faire".

12 août 2014 : Délivrance du permis de construire signé Yann Viremouneix pour "Reconstruction d'une ancienne habitation (2 logements)".

8 septembre 2014 : Recours à l'encontre de ce permis déposé par **DEA** auprès du Tribunal Administratif pour 3 griefs :

1. Les bâtiments ne sont pas reconstructibles à l'identique, l'état d'abandon étant bien supérieur à 10 ans comme en attestent des photos et surtout 16 témoignages explicites.
2. La construction d'une habitation à la place d'une ferme n'est pas une reconstruction à l'identique et elle est interdite en zone A agricole.
3. La surface habitable de 335 m² ne correspond à aucune antériorité : la partie habitation de la ferme ne mesurait pas plus de 70 m².

10 juin 2015 : Mémoire en réponse de la Mairie qui conteste tout, mais surtout l'intérêt à agir de **DEA** recherchant ainsi une fin de non recevoir visant à éviter un jugement sur le fond.

5 août 2015 : Mémoire en réplique de **DEA** démontant les arguments de la Mairie avec des témoignages supplémentaires.

14 janvier 2016 : Mémoire en réponse n°2 de la Mairie reprenant le même argumentaire à quelques détails près.

18 mai 2016 : Mémoire en réplique n°2 de **DEA** précisant certains points justifiant la validité du recours.

19 mai 2016 : Clôture de l'instruction par le Tribunal Administratif.

15 septembre 2016 : Audience au tribunal Administratif. Le Rapporteur Public conclut que **DEA** a bien intérêt à agir de par ses statuts, que le bâtiment était bien en ruine depuis plus de 10 ans, qu'il y aurait changement de destination (de ferme à habitation) et de volume (surface habitable créée). En conséquence le Permis de Construire devrait être annulé.

29 septembre 2016 : Jugement du Tribunal. Extraits :

- Sur le droit à agir, "**Les deux fins de non recevoir opposées par la commune de Dardilly doivent être écartées**"
- Sur le bien-fondé du recours, "**L'association requérante verse au dossier de nombreuses attestations concordantes établies par des habitants de Dardilly évoquant un état d'abandon et de délabrement très avancé depuis plusieurs décennies ; la commune de Dardilly ne produit aucun élément probant de nature à établir que cette bâtisse, en ruine au moment du dépôt de la demande de permis de construire, aurait été détruite ou démolie depuis moins de dix ans ; dans ces conditions le Maire de Dardilly ne pouvait légalement délivrer le permis de construire en litige**"
- Décisions, "**L'arrêté du maire de Dardilly du 8 août 2014 est annulé**" et "**La commune de Dardilly versera à l'association Dardilly Environnement et Avenir une somme de 1.200 €**"

Il aura fallu batailler deux ans et demi pour que **DEA** parvienne à obtenir l'annulation de ce permis illégal.

DE LA VÉRITÉ AUX MENSONGES

Afin de donner une apparence de légalité au permis, il y a eu plusieurs "arrangements" au cours de son instruction :

| | |
|---|--|
|  | REPUBLIQUE FRANÇAISE VILLE DE DARDILLY |
| Permis de Construire | Le Maire de Dardilly |
| Numéro : PC 69072 14 00013 du registre de la Mairie | Vu la pétition du 14/03/2014 adressée par Monsieur BRESARD Jean Marc demeurant à 94 route de Trêve de Gain 69530 ORLIENAS |
| A 100 311 1591 3 | représenté par |
| Il appartiendra au pétitionnaire de faire établir des photocopies | concernant reconstruction d'une ancienne habitation (2 logements) |
| | destination Habitat individuel isolé |
| | Surface de plancher : m² |
| | Adresse du terrain chemin de la Fouillouse |

Permis de construire page 1

- L'intitulé du PC est différent de celui de la demande : le terme *ancienne ferme* a disparu au profit d'*ancienne habitation*.
- Il est affirmé dans le document PC, mais pas dans celui de la demande, que la *dégradation de la maison d'habitation est survenue à partir de 2006* soit un délai de moins de 10 ans ...
- La pièce 4/14 du PC a été remplacée : en particulier les mots "*ferme*" et "*secteur agricole*" ont disparus ... pour laisser croire qu'avant il avait déjà deux habitations.

| |
|---|
| 5.2 - Nature du projet envisagé |
| <input type="checkbox"/> Nouvelle construction |
| <input checked="" type="checkbox"/> Travaux sur construction existante |
| <input type="checkbox"/> Le terrain doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la (ou des) construction(s) |
| Courte description de votre projet ou de vos travaux : |
| Le projet de reconstruction de cette ancienne ferme vise à préserver un habitat vernaculaire situé en secteur agricole. |
| L'état de dégradation de cette bâtisse ne permettant pas sa restauration, il est proposé une reconstruction respectant la morphologie de ce patrimoine rural. |
| =) programme : |
| 2 habitations individuelles occupant chacune une aile sur 3 niveaux, en lieu et place d'une habitation. |

Demande de PC page 4

F: 04 72 00 00 00
RCS Lyon: 480 882 067 - APE 7111 Z

5.2 - Nature du projet envisagé

Nouvelle construction

Travaux sur construction existante

Le terrain doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la (ou des) construction(s)

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

L'état de dégradation de cette habitation ne permettant pas sa restauration, le projet consiste en une reconstruction respectant à l'identique le gabarit et l'implantation de la construction d'origine, y compris les murs de clôture existants.

=> programme :

2 habitations individuelles occupant chacune une aile sur 3 niveaux.

PC accordé page 4

- La pièce 12/14 (volet fiscal) a été remplacée et les 335m² de surface habitable créée ont disparus ... comme s'ils existaient auparavant !

12/14



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'URBANISME

**Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions
pour les demandes de permis de construire et permis d'aménager**

Informations nécessaires en application de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme

Cette déclaration sert de base au calcul des impositions dont vous êtes éventuellement redevable au titre de votre projet. Remplissez soigneusement les cadres ci-dessous et n'oubliez pas de joindre le cas échéant les documents complémentaires figurant au cadre 4. Cela peut vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables. Conservez soigneusement les justificatifs afférents à vos déclarations. Ils pourront vous être demandés ultérieurement.

14 MARS 2014

690721400013

PC ou PA
 Dpt
 Commune
 Année
 N° de dossier

1 - Renseignements concernant les constructions ou les aménagements

1.1 - Ce cadre est à remplir obligatoirement, quelle que soit la nature de la construction, si vous créez de la surface taxable :
Surface taxable (1) totale créée de la ou des construction(s) : 335.....m²

1.2 - Destination des constructions et tableau des surfaces taxables (1)

1.2.1 - Création de locaux destinés à l'habitation

| Dont : | | Nombre de logements | Surfaces créées (1) |
|---|---|---------------------|---------------------|
| Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes (2) | Ne bénéficiant pas de prêt aidé (3) | 2 | 335 |
| | Bénéficiaire d'un PLAI ou LLTS (4) | | |
| | Bénéficiaire d'autres prêts aidés (PLUS, LES, PSLA, PLS, LLS) (5) | | |
| | Bénéficiaire d'un prêt à taux zéro plus, (PTZ+) (6) | | |
| | Ne bénéficiant pas de prêt aidé | | |

Demande de PC page 12



Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour les demandes de permis de construire et permis d'aménager

12/14

Informations nécessaires en application de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme

Cette déclaration sert de base au calcul des impositions dont vous êtes éventuellement redevable au titre de votre projet. Remplissez soigneusement les cadres ci-dessous et n'oubliez pas de joindre le cas échéant les documents complémentaires figurant au cadre 4. Cela peut vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables. Conservez soigneusement les justificatifs afférents à vos déclarations. Ils pourront vous être demandés ultérieurement.

PC ou PA Dpt Commune Année N° de dossier

1 - Renseignements concernant les constructions ou les aménagements

1.1 - Ce cadre est à remplir obligatoirement, quelle que soit la nature de la construction, si vous créez de la surface taxable : Surface taxable (1) totale créée de la ou des construction(s) : 0 m²

1.2 - Destination des constructions et tableau des surfaces taxables (1)

1.2.1 - Création de locaux destinés à l'habitation

| Dont : | | Nombre de logements | Surfaces créées (1) |
|---|---|---------------------|---------------------|
| Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes (2) | Ne bénéficiant pas de prêt aidé (3) | | |
| | Bénéficiaire d'un PLAI ou LLTS (4) | | |
| | Bénéficiaire d'autres prêts aidés (PLUS, LES, PSLA, PLS, LLS) (5) | | |
| | Bénéficiaire d'un prêt à taux zéro plus, (PTZ+) (6) | | |
| | Ne bénéficiant pas de prêt aidé | | |

PC accordé page 12

La substitution d'éléments majeurs du dossier en cours d'instruction laisse dubitatif, a fortiori le volet fiscal mensonger approuvé par la Mairie.

L'instruction du recours a permis de connaître un peu du passé de la ferme en ruine :

- La ferme de la Fouillouse, très ancienne, a été exploitée au siècle dernier par Pierre Schmitt et sa mère jusqu'à leurs décès à un jour d'intervalle en août 1959. Depuis cette date personne n'a occupé les bâtiments qui ont été laissés à l'abandon.
- Depuis au moins les années 70/80 aucune taxe d'habitation n'a été perçue pour une maison, ni aucun impôt foncier pour une propriété bâtie, prouvant ainsi l'ancienneté de l'état de ruine !

CHRONIQUE D'UNE AFFAIRE PAS CLAIRE

Cette affaire pose des questions de probité mises en lumière par l'instruction puis par le jugement.

- Dans sa demande de permis, le pétitionnaire semblerait honnête. Il parle bien d'une ancienne ferme en zone agricole à la place de laquelle il veut construire deux logements (volet 4/14 d'origine). Il admet aussi sans ambiguïté que cette ancienne ferme n'avait plus d'existence juridique puisqu'il déclare au fisc la création d'une surface habitable de 335 m² (volet fiscal 12/14 d'origine).
- De plus le pétitionnaire a fourni avec sa demande des photos datées de 2006 mettant en évidence, comme l'a souligné le tribunal, le délabrement des bâtiments incompatible avec une quelconque habitabilité.
- Sur ces bases la Mairie aurait dû signifier un refus de permis. Cela d'autant plus que l'adjoint à l'urbanisme, signataire du permis par délégation du maire, étant originaire de l'ouest dardillois, connaissait parfaitement le passé de cette ferme et son état d'abandon total depuis très longtemps. Au lieu de cela des pièces du dossier ont été remplacées (voir ci-dessus). de manière à lui donner un semblant de légalité pour aboutir à la délivrance d'un permis. Et ceci n'a pu se faire qu'avec la bienveillance du service de l'urbanisme. De plus la création de 335 m² de logements en zone agricole (terrain en zone A et A-p) a été acceptée alors que cela constitue deux infractions supplémentaires au Code de l'Urbanisme (surface imaginaire et changement de destination).
- Il est surprenant que l'adjoint au développement agricole ait autorisé illégalement le bétonnage d'un terrain agricole en pleine nature, loin de toute zone urbanisée. Est-ce sa manière de développer l'agriculture locale ?
- Coïncidence curieuse, début 2014 le Département conduisait une procédure de *protections des espaces naturels et agricoles périurbains* dont le but était précisément d'empêcher tout mitage des secteurs ainsi classés. Ainsi le terrain de la Fouillouse, avec ses 6 ha, allait être classé en PENAP ! Mais la demande de permis ayant été déposée juste avant que les PENAP ne soient rendues opposables, le projet échappait à ce classement qui devait le condamner...

DEA et ses adhérents n'ont qu'un objectif : **préserv**er l'environnement en général et les terres agricoles en particulier, dans le respect de la législation, du bon sens et de l'intérêt général.

CE QUE COÛTE LE DROIT

Pour défendre l'environnement dardillois et après avoir tenté une démarche amiable, **DEA** a déposé un simple recours (sans frais) devant le Tribunal Administratif.

Plutôt que de reconnaître ses torts, la Mairie a cherché obstinément des vices de forme visant à obtenir un non-lieu, et cela à deux reprises par voie d'avocat, obligeant ce faisant **DEA** à faire appel à un avocat pour contrer des arguties.

Les frais d'avocat pour **DEA** se sont ainsi chiffrés à 2173 €.

Même en déduisant les 1200€ de dédommagement que la Commune a été condamnée à verser, il en coûte **973 € à DEA**, et donc à ses adhérents, alors que le Tribunal Administratif lui a donné raison sans ambiguïté.

Côté Commune, les frais d'avocat et le dédommagement sont payés par les impôts des dardillois !

Où est la justice ?????

QUAND LA MAUVAISE FOI CONFINE A L'ABSURDE

Lors du Conseil Municipal d'octobre 2016, un conseiller de l'opposition a posé une question anodine à Madame le Maire au sujet de la Fouillouse. Les réponses se passent de commentaires ...

Monsieur CHARLET dit qu'il a appris qu'il y avait un permis de construire pour des logements en terrain agricole, chemin de la Fouillouse qui a été signé et que ce permis aurait été annulé par le Tribunal administratif. Il demande à Madame le Maire si elle peut en dire plus.

Madame le Maire répond que c'est exact, puisque quelqu'un a fait un recours et que le Tribunal a jugé qu'effectivement, un particulier voulait requalifier une friche, puisqu'il y avait déjà une construction. Comme la date butoir était passée, il valait mieux laisser et ensuite prendre un arrêté de péril et que tout s'écroule. Que c'était mieux que de faire un bâtiment propre ou des logements qui serviraient à des gens et qui donneraient à un environnement autre que quelque chose qui s'effondre.

Le juge a dit et Madame le Maire se conforme au juge et ne fait pas de commentaire sur les jugements.

Elle expose simplement ce qu'il en est de personnes qui avaient hérité d'un bien et que la date est passée pour déposer le permis dans ce lieu là et le juge dit qu'il vaut mieux une friche que quelque chose qui va s'effondrer et nuire à l'environnement, sur le bon principe de la préservation de l'environnement. Le juge a tranché et les gens vont laisser s'effondrer leur bien, puis nous prendrons un arrêté de péril.

Monsieur DELOSTE dit que dans la mesure où il y a une mitoyenneté, ils seront responsables de la chute et seront obligés de l'abattre.

Monsieur MARTIN dit que si cela tombe sur la voirie, il sera appelé pour faire déblayer et nettoyer.

Madame le Maire ajoute que pour la commune, c'est la protection de l'environnement qui l'a emporté, si c'est cela la protection de l'environnement.

Monsieur VIREMOUNEIX ajoute que c'est une maison qui existait, qui était certes en très mauvais état, dans un environnement qui n'a rien d'agricole. Ce sera un bois qui va continuer à pousser et la maison va tomber. Il ne voit pas qui cela gêne, car la maison était existante et les propriétaires étaient obligés de reconstruire sur le volume existant.

Monsieur DELOSTE dit qu'il y a eu une carence trop longue.

Monsieur VIREMOUNEIX dit que nous verrons le résultat car nous allons voir un tas de cailloux.

Monsieur DELOSTE ajoute, qu'il ne fait pas de commentaire sur les jugements.

Extrait du procès verbal du Conseil Municipal d'octobre 2016

Remerciements aux 16 dardillois, adhérents ou non, qui, par leurs témoignages, ont largement contribué au succès de ce recours à l'appui des arguments juridiques. Ils ont permis de sauvegarder un espace agricole en empêchant un acte illégal d'aboutir.

Michel Gaucher